

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 214/2022

* * *

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO n. 1 (subb. 2-3)

Ubicazione e descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un piccolo fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra e primo con l'ingresso accessibile con scala esterna dall'area cortilizia ad uso esclusivo ovvero da piccola scala in arredo in legno posta all'interno dell'unità abitativa. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare allungata e nello specifico per l'unità in esecuzione, l'ingresso è posto sul retro rispetto allo stradello di accesso e perimetralmente all'area cortilizia sui tre lati non vi sono altri fabbricati.

L'intero fabbricato ha una struttura portante in muratura portante (mattoni e/o pietrame) con solai in parte in legno ed in parte con travi tipo varese e tavelloni per quanto riguarda il primo piano, mentre per sottotetto e copertura il solaio risulta essere completamente in legno. La scala esterna, realizzata in epoca più recente rispetto al fabbricato, è costruita con soletta in calcestruzzo armato ancorata alla struttura muraria e sorretta da pilastri anch'essi in calcestruzzo armato.

I divisori interni risultano essere in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a due falde (copertura a capanna) ma questo



schema è complessivo per l'intero fabbricato; per la sola proprietà in esecuzione (corrispondente circa alla metà dell'intero fabbricato) è costituita da manto di copertura ad una falda con unica pendenza (metà della copertura complessiva); il manto di copertura è laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera preverniciata.

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

Complessivamente, la porzione di fabbricato in esecuzione, esternamente risulta essere in mediocre stato di conservazione, mentre internamente, con i lavori eseguiti nel 2007, risulta in buono stato di conservazione, ad eccezione di svariate apparecchiature elettriche (scatole, interruttori, prese) non più presenti con l'esposizione dei cavi dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-primò con locali ad uso servizio al piano terra e l'appartamento vero e proprio al piano primo, è individuata con il subalterno 3, risulta avere una forma rettangolare quasi regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 15,00 x 6,00. Il sottostante piano terra ad uso servizi, si sviluppa con le stesse misure e comprende anche l'ampio garage (sub. 2).

Accedendo dal vano scala esterno, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; ampio soggiorno con angolo cottura, alla sinistra camera da letto con annesso bagno privato, alla destra camera da letto. Nel locale soggiorno vi è poi una scaletta interna in legno in arredo che permette il collegamento fra i due piani dell'abitazione. Al piano terra si trova quindi un locale ad uso deposito dal quale si può accedere alla lavanderia/centrale termica e ad un piccolo bagno di servizio.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 82,00 circa ai quali si devono aggiungere i circa mq. 20,00 del garage.



L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage e dei servizi al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 165,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale (priva di manutenzione) posta all'interno del locale centrale termica a piano terra e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato con il fabbricato, si riscontra lo smontaggio di alcuni interruttori e/o prese.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 3 e garage sub 2), 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 eseguito.

Identificazione catastale

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Meldola, catasto fabbricati al foglio 86 particella 39 sub. 2, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €. 383,47; oltre all'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 86 particella 39 avente superficie di Ha. 0.06.33 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà del sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.



Confini

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con le particelle 143 e 144 del medesimo foglio, particella 37 del medesimo foglio, strada vicinale Cà Deserto, salvo se altri (allegato n.03):

- Particella 143, ente urbano Ha. 0.11.85;
- Particella 144, ente urbano Ha. 0.03.21;
- Particella 37, terreno seminativo di 2^a classe Ha. 0.19.67;

Pertinenza

La persona fisica debitrice risulta piena proprietaria; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:

- _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, residente alla data del --/--/---- a _____ (FC) _____ n. __, C.F.: _____.

Provenienza del bene

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

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Cinzia Brunelli del 06/12/2016 repertorio n. 31343/10242, registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Forlì il giorno 12 dicembre 2016 al n. 8837 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/12/2016 reg. part. n. 13119, mediante il quale, la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, vende al sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____ che acquista per la quota di 1/2 il seguente immobile:
“A) diritto di proprietà di 1/2 su fabbricato di civile abitazione sito in Comune



di Meldola, fraz. Valdinoce, via Cà Deserto n. 4, costituito da un appartamento sviluppatosi sui piani terra e primo e da un garage pertinenziale al piano terra, il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Meldola al foglio 86, particella 39 sub 1 (bene non censibile – corte esterna comune ai subb. 2e 3); particella 39 sub 2 categoria C/6, classe 2, mq. 20, superficie catastale totale mq. 29, rendita €. 56,81; particella 39 sub 3 categoria A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 118, totale escluse le aree scoperte mq. 115, rendita €. 383,47; derivanti da variazione catastale n. FO0266156 del 22/12/2008 della ora soppressa particella 39 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione; insistente su area pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Meldola alla partita 1, foglio 86, particella 39 di mq. 633 (ente urbano), confinante con particella 37, 143, 144, salvo altri; **B)** diritto di proprietà di 1/2 su terreno agricolo privo di fabbricati sito in Comune di Meldola, frazione Valdinoce, censito nel vigente catasto terreni di detto Comune al foglio 86, particella 36 di ettari 0.21.50, reddito dominicale €. 7,77, reddito agrario €. 7,77; particella 37 di ettari 0.19.67, reddito dominicale €. 10,67, reddito agrario €. 8,13, particella 133 di ettari 0.22.86, reddito dominicale €. 0,94, reddito agrario €. 1,53, il tutto confinante con particella 39, 142, 150, 34, 35, salvo altri”.

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Cinzia Brunelli del 14/11/2006 repertorio n. 26272/7145, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/11/2006 reg. part. n. 14051, mediante il quale, la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____



proprietaria per il diritto di proprietà per la quota 1/1, vende al sig. _____
_____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: ____ ____ ____ ed
alla sig.ra _____ nata a ____ il --/--/---- C.F.: ____ ____ ____
_____, che acquistano per la quota di 1/2 ciascuno il seguente immobile: “**A**)
fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Meldola, fraz. Valdinoce, via
Cà Deserto n. 4, sviluppatosi sui piani terra e primo censito nel catasto
fabbricati del Comune di Meldola come segue: foglio 86, particella 39
categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita €. 189,88; insistente su area
pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del Comune
di Meldola alla partita 1, foglio 86, particella 39 di mq. 633 (ente urbano),
confinante con particella 37, 143, 144, salvo altri; **B**) appezzamento di terreno
agricolo privo di fabbricati sito in Comune di Meldola, frazione Valdinoce,
distinto nel vigente catasto terreni di detto Comune al foglio 86, particella 36
di ettari 0.21.50, reddito dominicale €. 7,77, reddito agrario €. 7,77; particella
37 di ettari 0.19.67, reddito dominicale €. 10,67, reddito agrario €. 8,13,
particella 133 di ettari 0.22.86, reddito dominicale €. 0,94, reddito agrario €. 1,53, il tutto confinante con particella 39, 142, 150, 34, 35, salvo altri”.

Regime fiscale

L'unità immobiliare in questione risulta soggetta a tassa di registro.

Licenze di costruzione e condono edilizio

Con i dati in mio possesso derivanti da una precedente perizia ed un precedente accesso agli atti, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. del 26 settembre 2006 P.G. n. 16629 per cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato urbano (civile abitazione) senza opere;
- D.I.A. n. 1786 del 27 marzo 2007 P.G. n. 5279 per opere interne di risanamento



conservativo e restauro;

- D.I.A. n. 2216 del 5 dicembre 2008 P.G. n. 19984 per variante in corso d'opera alla precedente D.I.A. del 27 marzo 2007;

- C.I.L.A. in sanatoria del 5 settembre 2017 P.G. n. 15005 per realizzazione di recinzione, di pergolato in legno e demolizione di un fabbricato precario;

Conduzione dei beni

Appartamento di civile abitazione e garage (subb. 2-3) oltre ad area coperta e scoperta (corte) sito a Meldola in Strada Cà Deserto n. 4.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta abitato dall'esecutato sig.

_____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: ____ _ ____ _.

Forlì, 6 aprile 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI

