

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare R.G. N° 128/2024

(R.G. Esecuzioni)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO UNICO

INTERA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO D'ABITAZIONE

in Forlì viale Roma 84

[REDACTED] [REDACTED]
CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED]

● DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento situato al piano terzo del condominio in Forlì, viale Roma civ 84 . L'appartamento è all'interno 6.

Fanno parte dell'unità anche un vano cantina al piano interrato, ed un ripostiglio al piano quinto, accessibile dalla terrazza di copertura dell'intero immobile.

L'edificio risale alla fine degli anni '50, con struttura mista in cemento armato e muratura, solai in latero-cemento, copertura in parte piana ed in parte a falda, con manto in tegole, lattoniere in lamiera, esternamente rifinito in parte ad intonaco e tinteggiatura, in parte in mattoni faccia vista, ed a parte del piano terreno in lastre di marmo, infissi in legno e vetro semplice, avvolgibili in pvc, aggetti dei balconi intonacati, ringhiere-parapetti in ferro verniciato ...etc

L'immobile in oggetto si trova lungo viale Roma, da quest'ultima ha accesso pedonale attraverso una corte (in proprietà di terzi) ma aperta e di uso apparentemente comune agli edifici che vi si prospettano.

La corte sul retro del condominio è recintata.

APPARTAMENTO

Ingresso all'appartamento avviene dal vano scale comune (dotato di ascensore) al piano terzo.

Internamente l'unità è così suddivisa: corridoio ingresso, disimpegno, soggiorno con balcone sul fronte, cucina pranzo con balcone sul retro, bagno, 3 camere ed un piccolo ripostiglio-caldaia.

Vano cantina al piano interrato, accessibile da vano scale ed anche da rampa (carrabile) comune.

Vano ripostiglio al piano di copertura (quindi piano).

Le finiture dell'immobile sono:

Vano scale comune con rampe rivestite (alzata e pedata) in marmo, ringhiera in ferro verniciato, pareti intonacate e rifinite con tinta lavabile sino ad una certa altezza.

APPARTAMENTO con finiture tipiche dell'epoca di realizzo: vani con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in parte in monocottura ed in parquet ad alcuni vani, rivestimenti in monocottura al bagno ed alla zona cucina, in gres ai balconi. Porte interne in legno

tamburate, portoncino di ingresso in legno non blindato.

Infissi esterni in legno verniciato e vetro semplice, avvolgibili in pvc.

Impianto elettrico autonomo e sottotraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaia a gas metano posizionata nel ripostiglio, riscaldamento con elementi termosifoni in ghisa.

L'impiantistica appare in normale stato di manutenzione, ma sicuramente deve essere verificata la necessaria manutenzione di legge.

Il vano cantina presenta portone in ferro e vetro, e "confina" con la fossa biologica dell'intero edificio (che essendo più alta del livello del pavimento della cantina, si presenta a vista esterna).

Il vano ripostiglio in coperture, accessibile dal terrazzo comune di copertura passando dal vano scale comune, presenta porta in legno, soffitto inclinato, gettata di pavimentazione, impianto elettrico minimale. Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono normali vista l'epoca di realizzo, e si denota la necessita di interventi di manutenzione in particolare agli infissi esterni. La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 132,5 circa.

● PERTINENZA e PROVENIENZA

I beni pignorati, di cui al presente lotto, risultano:

in proprietà del soggetto esecutato [REDACTED] (per l'intero 1/1) in forza di:

- QUOTA DI 1/2 per ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED] (deceduta in Forlì in data 22-09-2005), nascente da Atto Tribunale di Forlì in data 19-09-2023 cron. 6115/2023, Rg 3331-2022, Repertorio 1411/2023 del 20-09-2023

-QUOTA DI 1/2 per ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Alberto Mercatali in Forlì in data 09-09-2005 rep 101025 racc 25234

● POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dal soggetto esecutato [REDACTED],
assieme ai figli [REDACTED] (maggiorenne), [REDACTED]
(maggiorenne), [REDACTED] (minorenne).

E' stato richiesto stato di famiglia e residenza al Comune di Forlì, dal quale risultano residenti le sopracitate persone.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo

● REGIME FISCALE

L'immobile oggetto di pignoramento, è intestato a persona fisica per cui soggetta a TASSA DI REGISTRO

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

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

L'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto della presente, risulta edificato in data antecedente il 01-09-1967.

E' stata eseguita ricerca presso il Comune di Forlì sugli immobili in oggetto, ma purtroppo (come da comunicazione in data 15-09-2025) è risultato che non sono risultati titoli di costruzione iniziale in quanto i locali di cui all'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, per cui sono irreperibili i titoli.

E' RISULTATA UNA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA in data 08-02-1990 n° 3104 intestata a [REDACTED] “ *per modifiche prospetto, opere interne, cambio d'uso da magazzino a cantina*“.

Con relativa ABITABILITA' in SANATORIA n° 2973 del 23-03-1990

REGOLARITA' EDILIZIA

In merito al presente lotto, non essendo stato reperito alcun progetto presso il Comune di Forlì (per quanto sopra riferito) lo scrivente farà riferimento alla planimetria urbana redatta in data 28-12-1959, presumendo si tratti della planimetria seguita alla costruzione dell'edificio.

Sulla base di detta planimetria, tenuto conto anche del livello grafico della medesima, datata 1959, si riscontra una sostanziale conformità dei luoghi.

NECESSITA SANATORIE

Non risultano opere abusive, e quindi non risulta necessità di sanatorie.

PLANIMETRIE CEU

L'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastato al CT ed al CEU

La planimetria urbane risulta conforme allo stato dei luoghi, per cui non necessita alcuna variazione catastale.

• STIMA DEL BENE

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona centrale prossima al centro storico, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità principale (via Emilia) e della presenza di tutti i servizi necessari, dell'assenza di autorimessa e/o posto auto provato, delle condizioni attuali dell'appartamento abitativo, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

APPARTAMENTO D' ABITAZIONE e SERVIZI

a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà:

**SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLE SEPESE CONDOMINIALI
INSOLUTE e DELLA RIDUZIONE DEL 10% PER ASSENZA DI GARANZIA**

Valore arrotondato euro 163.000,00 (centosessantremila/00).

Valore locativo euro 700,00 / mensili (settecento/00).

Cesena, il 03-10-2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbri Geometra Davide