

ALLEGATO "A"

N° 1

RG. ES N° 37/2025

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

*** LOTTO UNICO ***

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento posto al piano primo, con abbinato due locali autorimesse e un vano cantina facenti parte di un fabbricato di più grandi dimensioni sito in Comune di Mercato Saraceno, località San Romano, via Duilio Farneti n. 20

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono poste all'interno di un complesso immobiliare plurifamiliare. Nello specifico la palazzina è composta da n° 3 appartamenti, n° 2 autorimesse e un vano cantina, oltre a spazi comuni

Il fabbricato, che ospita l'alloggio è stato costruito nei primi anni '70 (anno 1974) e mantiene pressochè ancora gli stessi materiali costruttivi dell'epoca. Ha una struttura portante di tipo misto con copertura a falde, manto in laterizio, canali di gronda e pluviali in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate con evidenza di rattoppi e zone di diversa colorazione. Si sviluppa per complessivi 3 piani fuori terra oltre un piano primo sottostrada

1

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: giampiero.galassi@gfstudiotecnico.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Relativamente ai vani comuni, di fatto, sono costituiti da ingresso, vano scale e disimpegno e area cortilizia pertinenziale esterna e di sedime (sub. 10).

La palazzina plurifamiliare che ospita le porzioni immobiliari dispone di accesso pedonale e carrabile da via Duilio Farneti e dispone di area cortilizia in comune con le altre unità immobiliari.

La proprietà è delimitata su tutti i lati. Su via Duilio Farneti è delimitata da muretto e sovrastante ringhiera in ferro oltre a rete metallica plastificata; mentre sui restanti lati, la recinzione è costituita da basamento in muratura con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro.

L'area cortilizia in parte adibita a camminamenti pedonali e carrabili ed in parte ad area verde è dotata di illuminazione esterna con faretti per l'illuminazione notturna collegati al contatore elettrico di un appartamento estraneo alla procedura.

All'interno dell'area cortilizia comune sulla quale le porzioni immobiliari dispongono di diritti proporzionali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. in sede di sopralluogo sono stati accertati dei manufatti di vario genere e tipologia che da verifica comunale sono risultati privi di titolo autorizzativo e oltretutto nemmeno censiti catastalmente.

L'appartamento oggetto di procedura è posto al piano primo della palazzina condominiale accessibile e raggiungibile solo ed elusivamente per mezzo delle scale comuni condominiali non essendo presente ascensore.

Si compone di un ingresso che immette subito nella cucina soggiorno di circa mq. 30,30 un bagno di circa mq. 6,80 e un disimpegno che immette nelle due camere da letto rispettivamente di mq. 14,70 e mq. 16,00. Ogni camera da letto dispone di balconcino. E' presente un terzo balcone accessibile dalla zona giorno.

L'alloggio dispone di impianto autonomo sia per quanto concerne il riscaldamento, l'elettricità e il gas domestico. Il riscaldamento dell'alloggio avviene per mezzo di stufa a pallet posta nel soggiorno pranzo. L'acqua calda sanitaria invece viene generata da caldaia a gas metano posta nel bagno

In generale l'alloggio si presenta in normale stato manutentivo, con la necessità di manutenzione agli infissi esterni in legno che si presentano in alcuni punti rovinati. Sono necessari interventi di riammodernamento e adeguamento anche agli impianti che non risultano in linea e conformi alle vigenti normative in materia ma solo alle normative dell'epoca di costruzione.

All'alloggio sono abbinati due locali autorimessa e un locale cantina tutti posti al piano sottostrada del fabbricato. I locali autorimessa (sub.ni 7 e 8) hanno rispettivamente una superficie di mq. 30,00 e mq. 24,00 mentre l'unità cantina (sub. 9) una superficie di mq. 25,00 circa. Queste unità a servizi come impiantistica elettrica e/o altro sono collegati ad un appartamento di altra proprietà e non oggetto di procedura esecutiva ricompreso nel fabbricato plurifamiliare. Il futuro aggiudicatario del bene pertanto dovrà eseguire e sostenere interventi e spese volte al distacco dell'impianto elettrico e collegarlo all'impianto dell'appartamento oggetto di procedura posto al piano primo (sub. 7).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Mercato Saraceno

al **Foglio 30**,

Particella 135 sub. 5, categoria A/3 di classe 2, consistenza 4 vani,
Rendita Catastale €. 289,22;

Particella 135 sub. 7, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 32,
Rendita Catastale €. 82,63;

Particella 135 sub. 8, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 24,
Rendita Catastale €. 61,97;

Particella 135 sub. 9, categoria C/2 di classe 1, consistenza mq. 39,
Rendita Catastale €. 61,97;

in capo alla ditta catastale:

....., proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Oltre i proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi
corte e vano scale non censibile comune a tutti i subalterni (sub.10) e
l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune
di Mercato Saraceno al Foglio 30 Particella 135 Ente Urbano di mq. 765.

**N.B. si segnala che nell'elenco subalterni, viene indicato che il
subalterno 9 è un BCC (bene comune censibile a tutti i subalterni),
in realtà il vano cantina è di proprietà dell'esecutata come da atto di
compravendita del Notaio ... di Cesena del 26/04/2006 rep. 152932
raccolta 51223 Trascritto a Forlì il 03/05/2006 art. 5.278.**

4

CONFINI

L'appartamento (sub.5) confina con parti comuni condominiali (sub.10);
con l'alloggio di proprietà del sig. (sub.6); salvo altri.

La restante proprietà identificata con i subalterni 7,8 e 9 confina con parti
comuni condominiali (sub.10); salvo altri.

PERTINENZA

Intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di compravendita del Notaio di Cesena del 26/04/2006 rep.
152932 raccolta 51223, l'esecutata acquistava l'intera proprietà delle
porzioni immobiliari site in Comune di Mercato Saraceno, identificate al
Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 30, Particella 135 subalterni
5, 7, 8 e 9

Trascritto a Forlì il 03/05/2006 art. 5.278.

N.B. Nell'atto viene indicato che la vendita è comprensiva dei proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi corte e vano scale non censibile comune a tutti i subalterni (sub.10) e l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 30 Particella 135 Ente Urbano di mq. 765.

N.B: nel ventennio si intende precisare che risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14/01/1991 rep. 1/91 da parte della sig.ra, trascritta a Forlì il 17/01/1991 art. 965. Non risulta trascritta nemmeno l'accettazione di eredità da parte dell'erede

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà condominiale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura e la porzione urbana in questione.

Dalla ricerca l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mercato Saraceno forniva la seguente documentazione:

Licenza per Lavori Edili n° 1407 del 18/02/1974.

- Licenza per Lavori Edili n° 1407 del 18/02/1974 rilasciata dal Comune di Mercato Saraceno per la costruzione di fabbricato urbano;
- Certificato di ultimazione Lavori e riconoscimento di conformità dell'opera al progetto approvato con la quale veniva dichiarato che i lavori di cui alla Licenza 1407/74 erano stati ultimati in data 09/04/1976;
- Autorizzazione di abitabilità prot. n. 1407 del 17/08/1976, con la quale veniva dichiarato abitabile il fabbricato.

Concessione in Sanatoria n° 343 del 03/06/1988

- Concessione in Sanatoria n° 343 del 03/06/1988 rilasciata dal Comune di Mercato Saraceno per i lavori di cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione, difformità estetiche. Cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione al piano rialzato;

Permesso di Costruire n° 1/2006.

- Permesso di Costruire n° 1/2006 del 16/01/2006, rilasciato dal Comune di Mercato Saraceno per il progetto di divisione e ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione; successivamente volturato ai signori ... in data 04/07/2006;

- Inizio Lavori del 05/01/2007 con la quale la sig.ra comunicava che i lavori di cui al P.C. 1/2006 sarebbero iniziati in data 15/01/2007;

- Richiesta di proroga di anni due al termine di validità del permesso di costruire del 29/12/2009 dei signori .. al Responsabile del settore Edilizia Urbanistica del Comune di Mercato Saraceno, con postilla di parere favorevole del 04/02/2010;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 60/2011.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 60/2011 del 26/04/2011 depositata in Comune di Mercato Saraceno dal sig. per opere realizzate in difformità al P.C. 1/2006 e successiva volta d'intestazione del 04/07/2006;

- Comunicazione di sospensione della pratica SCIA n. 60/2011 del 29/04/2011 prot. n. 6278 per carenza di documentazione quale: Autorizzazione allo scarico, pagamento sanzione €. 500,00 come da determinazione allegata, timbro e firma del tecnico sul modello della SCIA, copia del documento di riconoscimento dei proprietari e del tecnico firmatari della SCIA, dichiarazione sotto forma di atto di notorietà sull'epoca realizzazione abuso, variante alla pratica sismica n. 16/2006 e

presentazione del collaudo statico e dell'attestazione di conformità sismica, accatastamento aggiornato, n. 1 bollo da €. 14,62 pe ritiro accertamento di conformità, con rammento a presentare la richiesta di agibilità dell'edificio.

STATO DELLA PRATICA

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva risultano alla data della presente relazione prive di certificato di abitabilità e oltretutto dispongono di pratiche edilizie/autorizzative a tutt'oggi ancora aperte e scadute.

DIFFORMITA'

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi all'interno della porzione immobiliare oggetto di procedura non sono state accertate difformità edilizie che necessitano di presentazione di pratica in Sanatoria e/o opere di rimessa in pristino.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

7

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì- Cesena è stata effettuata richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere registrati per l'immobile oggetto. In risposta l'Ufficio Preposto comunicava che dall'interrogazione effettuata dal Sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria non risultano attualmente in essere e stipulati contratti in qualità di locatore, dalla sig.ra

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare pignorata, era nella disponibilità dell'esecutata.

Valore locativo

Considerata la tipologia della proprietà (appartamento con due autorimesse e servizi), le sue dimensioni, l'ubicazione, l'accessibilità, dello stato manutentivo e conservativo, etc.. in virtù delle attuali quotazioni di

mercato riguardanti gli affitti di beni simili in zona, lo scrivente ritiene che il canone di locazione annuo complessivo per le porzioni immobiliari sia da ritenersi congruo in €. 7.200,00 pari a €. 600,00 mensili.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

- Valore dell'intera proprietà€.

Il Perito Stimatore

