

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare R.G. N° 166/2024

a cui è stata riunita la N° 34/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE - DOTT. FABIO SANTORO

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO A
LOTTO UNICO

INTERA PROPRIETA'

Appartamento con posto auto scoperto e due autorimesse (garage)
sito in Forlì, Via Piave n. 96

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Forlì, Catasto Fabbricati, foglio 144, particella 1089:

- sub.58 (appartamento) Cat. A/3
- sub.41 (posto auto scoperto) Cat. C/6
- sub.30 (garage) Cat. C/6
- sub.8 (garage) Cat. C/6

Il terreno su cui sorge l'intero complesso è distinto al Catasto Terreni alla particella 1089, come ENTE URBANO di 2.709mq.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento posto in un complesso residenziale costruito a metà degli anni '90, composta da 3 palazzine, sito in Forlì, Via Piave 96.

L'unità in oggetto è situata al piano primo, con due garage di proprietà ed un posto auto scoperto al piano seminterrato.

L'intero complesso è composto da tre blocchi principali indipendenti, ma visivamente collegati. Ogni blocco si sviluppa verticalmente (5/6 piani fuori terra) ed è caratterizzato da un rivestimento esterno in mattoni a vista, interrotto da piccole porzioni intonacate e tinteggiate, come nel caso dei parapetti dei balconi.

Le coperture, di tipo inclinato, risultano inglobate entro le murature perimetrali; le lattonerie sono realizzate in lamiera di rame. L'edificio è circondato da un'area di pertinenza condominiale adibita a giardino e corte comune, con percorsi pedonali al piano terra delimitati da siepi.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene tramite la corte esterna pavimentata con massetti autobloccanti. Tale area è in parte assegnata in pertinenza esclusiva agli appartamenti del piano terra e in parte destinata a uso comune, con posti auto individuati catastalmente ma privi di segnaletica orizzontale in loco.

L'appartamento è situato al piano primo (interno 3) della palazzina "B", raggiungibile tramite il vano scala comune dotato di impianto di risalita (ascensore). La distribuzione interna degli spazi è la seguente: ingresso, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, n.3 camere da letto (di cui una servita da balcone) e n.2 servizi igienici.

Le pareti interne sono interamente intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono realizzate in gres nella zona giorno e nei servizi, e in legno (parquet) nelle camere da letto. I rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, completi di avvolgibili, portoncino blindato all'ingresso.

Gli impianti, di tipo autonomo e sottotraccia, comprendono:

- Impianto elettrico;
- Impianto termico-sanitario: alimentato da caldaia a gas (posizionata nel vano cucina) con terminali a radiatori (termosifoni);
- Impianto di climatizzazione: a pompa di calore con unità interne tipo split.

Completano la proprietà, al piano seminterrato, due autorimesse coperte e un posto auto esterno.

Sebbene la dotazione impiantistica appaia esternamente conforme, l'effettiva rispondenza alle vigenti normative di sicurezza dovrà essere oggetto di specifica verifica tecnica e documentale.

Le condizioni di manutenzione sono normali/buone: la superficie commerciale è di 125mq.

PERTINENZA E PROVENIENZA

Il bene pignorato risulta in piena proprietà ai soggetti esecutati.

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo al soggetto esecutato è l'atto di Compravendita Notaio Eugenia Trofimenia Di Florio di Forlì, Rep.n.23234 Racc.n.4811 del 16/02/1999: a mezzo di detto atto i soggetti esecutati acquistavano in comunione legale dei beni dalla Società "RIABITAT S.r.l." un appartamento con garage e posto auto (sub.58, sub.41 e sub.8).

Successivamente, con atto di Compravendita Notaio Eugenia Trofimenia Di Florio di Forlì, Rep.n.27582 Racc.n.6209 del 18/12/2002, i coniugi acquistavano, sempre in comunione legale dei beni, dalla Società "RIABITAT S.r.l." un garage (sub.30).

Il terreno sul quale è stato edificato l'intero complesso residenziale era stato acquistato dalla Società costruttrice in data antecedente al ventennio (28/10/1994) con atto Rep.19251/3594 Notaio Di Florio di Forlì.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati, unitamente al proprio figlio (maggiorenne).

E' stata eseguita anche verifica presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione e/o comodato in essere, dalla quale però non ne risultano (vedesi allegato 8).

REGIME FISCALE

L'immobile è intestato a persone fisiche per cui è soggetto a tassa di registro.

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

A seguito di ricerca dei precedenti edilizi effettuata presso il settore Edilizia del Comune di Forlì, sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- la nuova costruzione dell'intero complesso è stata autorizzata con Concessione Edilizia n.681 del 19/12/1995, prot. 37689, e successive DIA in variante del 28/12/1998 e 22/03/1999;
- è stata fatta comunicazione/relazione opere (lett.G, Art.4, Legge n.493/93 e succ. mod.), per le parti comuni, in data 28/12/1998, prot.56743;
- in data 10/05/1999 il direttore dei lavori presentava Dichiarazione di fine lavori/conformità impianti/collaudò; richiesta rilascio certificato di abitabilità definitiva del 13/05/1999, prot. 20250 (rilasciato per silenzio assenso).

REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU ha estratto copia del progetto allegato all'ultima DIA in Variante e complessivamente ne ha riscontrato la regolarità.

Sulla base di quanto rilevato in loco e come descritto precedentemente, non sono state riscontrate difformità rilevanti.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici. In particolare, non sono stati eseguiti rilievi dell'intero involucro edilizio, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto (anche in base alle soggettive scelte progettuali) eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

STIMA DEI BENI PIGNORATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (Market Comparison Approach) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni similari, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dalla sottoscritta, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine, considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

Lo stato conservativo e le condizioni complessive di manutenzione dell'intero immobile si

possono considerare buone/normali: la superficie commerciale è di 125mq.

SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10% PER ASSENZA DI GARANZIA E TENENDO CONTO DELLA SITUAZIONE DEI LUOGHI

- Valore vendita euro 188.000,00 (centottantottomila/00)

- Valore locativo euro 900,00/mese

Cesena, il 30/03/2026

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda