

TRIBUNALE DI FORLÌ

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 144/2023

LOTTO A

ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

QUOTA 1/2 INTERA PROPRIETÀ CIASCUN PROPRIETARIO

E COMPLESSIVAMENTE L'INTERO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
--

Servizi a piano terra con bagno staccato e vani a cantina nel piano interrato di Fabbricato sito a Forlì in via Piero Gobetti n.9 e formato da 2 abitazioni, 1 servizio e aree comuni

L'altezza dei vani a piano terra e interrato è cm.230; la superficie commerciale è mq 130,5.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I servizi sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (FC) al Foglio 201, Part. 140, Sub 9 (cat. C/2).

Le aree comuni sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (FC) al Foglio 201, Part. 140, Sub 7 e Sub 8 e al Foglio 201, Part. 1308 (area urbana - cat. F/1).

CONFINI

Trattandosi di compendio immobiliare costituito da 3 unità immobiliari (2 abitazioni e servizi), la proprietà confina con le altre 2 unità immobiliari del complesso.

TITOLI EDILIZI E SANATORIE

I precedenti autorizzativi non sono stati reperiti dal Comune a causa dell'alluvione di maggio 2023, pertanto la regolarità edilizia viene attestata dal Catasto di primo impianto depositato il 26.08.1993 e dal quadro dimostrativo delle parti comuni depositato il 28.07.1994.

L'Abitabilità N° 155/94 (PGN 49535 del 04.05.1994) e le dichiarazioni di conformità degli impianti sono presenti.

Nello stato dei luoghi sono state rilevate non conformità edilizie non sanabili da ripristinare: costruzione di un'autorimessa esterna nell'area distinta al Foglio 201 Part. 1308, ampliamento della cantina interrata in area destinata a terrapieno e trasformazione di un terrazzo in veranda nel piano terzo sottotetto.

VINCOLI

Sul bene grava il diritto di abitazione in favore di XXXXXXX XXXXXXXX ex moglie di XXXXXXX XXXXXXX e dei loro figli non autosufficienti economicamente.

Il diritto di abitazione è stato iscritto in maniera indivisa su tutti i subalterni catastali del fabbricato interessati dal pignoramento anche se XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX abitavano solo nel subalterno 2 sito in via Piero Gobetti n.9 (int. 1); nell'altro subalterno 1 era residente la sorella XXXXXXX XXXXXXX con il suo nucleo familiare.

Per quantificare il deprezzamento del valore per il diritto di abitazione in favore di XXXXXXX XXXXXXX, l'autosufficienza economica del figlio più piccolo viene considerata all'età di 30 anni.

STATO DI POSSESSO

Una porzione dei servizi raggruppati nel LOTTO A è occupata dalla società XXXXXXXXXXXX S.R.L. rappresentata dal sig. XXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Forlì il 12.10.1953 e coniuge di XXXXXXX XXXXXXX.

Si precisa che il contratto è valido fino al 31.07.2027 e che la porzione di immobile interessata dalla locazione è interrata e poiché non è identificata catastalmente con un subalterno separato, è evidenziata con colorazione rossa nella planimetria allegata al contratto.

Il canone di locazione è pari ad € 300,00 al mese (€ 3.600,00 annui).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il LOTTO A risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 285,78 KWh/mq anno).

STIMA DEL BENE INTERO CON DEDUZIONI

Il più probabile valore di mercato per l'intera proprietà con deduzioni, compresa la deduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è € 159.677,86 e per arrotondamento:

LOTTO A € 160.000,00 (*centosessantaemilaeuro/00*)

STIMA DEL VALORE DEPREZZATO PER IL DIRITTO DI ABITAZIONE
--

Il più probabile valore di mercato “deprezzato dal vincolo per il diritto di abitazione” per l'intera proprietà con deduzioni, compresa la deduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è € 131.055,13 e per arrotondamento:

LOTTO A (valore deprezzato da diritto abitazione)

€ 131.000,00 (*centotrentunmilaeuro/00*)

Cesena, 08.09.2025

Il CTU Stimatore

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
733
ARCHITETTO
ROSSI
ENRICA
PROV. DI FERRARA
CESENA

