

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare R.G. N° 130/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE - DOTT. FABIO SANTORO

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE ALLEGATO A LOTTO UNICO

INTERA PROPRIETA'

Appartamento con posto auto scoperto posto in palazzina residenziale,
sito in Forlì, Via Icaro civico 50.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Forlì, Catasto Fabbricati

- Foglio 225, particella 421, sub.9 (appartamento) Cat. A/2
- Foglio 225, particella 421, sub.12 (posto auto scoperto) Cat. C/6

Il terreno su cui sorge il fabbricato è distinto al Catasto Terreni

- Foglio 225, particella 421, ENTE URBANO di 450mq

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento facente parte di una palazzina recentemente ristrutturata, composta da 4 unità e relativi posti auto scoperti, sita in Forlì, Via Icaro 50, zona "Ronco".

La costruzione originaria era stata regolarmente edificata con Licenza Edilizia del 28/03/1967, per poi esser ristrutturata con Permesso di Costruire del 29/11/2011 e successiva Variante del 03/07/2013. L'unità in oggetto è situata al piano primo, con sottotetto e posto auto scoperto, risulta ancora da ultimare e non abitabile.

Esternamente la palazzina si presenta interamente coibentata, intonacata e tinteggiata, con zoccolatura a protezione in gres, copertura in legno a doppia falda spiovente con manto in tegole "tipo coppo", infissi ed avvolgibili in pvc, lattonerie in rame, portoncini blindati, parapetti in ferro etc...; la struttura è principalmente in muratura portante, con una porzione (in ampliamento al fabbricato principale) con struttura in cemento armato e tamponamenti in

muratura.

L'accesso all'appartamento pignorato avviene tramite corte esterna, pavimentata con autobloccanti (in parte permeabili), completamente recintata e delimitata: una parte di essa è stata assegnata in pertinenza esclusiva agli appartamenti del piano terra (n.2), e la rimanente in uso comune, con posti auto individuati catastalmente ma non segnalati in loco.

Internamente l'abitazione è così composta: accesso al piano terra con vano scala comune al sub.8; al piano secondo ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, letto e balcone; al piano sottotetto sono presenti 2 stanze, un disimpegno ed un bagno.

I vani interni risultano interamente intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono in gres effetto legno, con rivestimenti alle pareti nei bagni e nell'angolo cottura, portoncino blindato all'ingresso, infissi in PVC con vetrocamera ed avvolgibili, solaio in legno; al piano sottotetto si accede dal vano cucina/soggiorno con scaletta autoportante in ferro e legno, qui copertura con assito a vista, con lucernari in legno e vetrocamera.

Nel piano sottotetto non sono presenti i sanitari nel bagno ma solo gli allacci, così come non sono presenti le porte interne (ma solo i controtelai). Nell'intero appartamento non sono presenti i radiatori ma solo gli allacci: è presente la caldaia con il relativo termostato e l'impianto elettrico sembrerebbe ultimato, completamente sottotraccia.

Con il progetto di ristrutturazione era prevista l'installazione di un pannello solare termico per la produzione dell'acqua calda sanitaria, ma necessita di verifica in quanto non è stato possibile visionarlo.

Lo stato conservativo e le condizioni complessive di manutenzione dell'intero immobile si possono considerare medio/normali: la superficie commerciale è di 110mq.

PERTINENZA E PROVENIENZA

Il bene pignorato risulta in piena proprietà al soggetto esecutato.

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo al soggetto esecutato è l'atto di Compravendita Notaio F.A. di Forlì, Rep.n.92484/9184 del 13/03/2014: a mezzo di detto atto l'esecutato acquistava il diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dalla Soc. "xxx". Detto immobile era pervenuto alla parte venditrice con atto di compravendita Notaio D.G. di Forlì in data 15/05/2009, Rep.n.240584/26995 da potere di [REDACTED].

Al Signor [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione, a seguito alla morte dei genitori.

Ai signori [REDACTED] il terreno sul quale è stato edificato l'immobile ad oggi in esecuzione era pervenuto in data antecedente al ventennio, nel 1966.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e non abitabile. E' stata eseguita anche verifica di eventuali contratti di locazione in essere presso l'Agenzia delle Entrate ma con esito NEGATIVO.

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:

- l'edificio principale è stato edificato con Licenza Edilizia n.35745 del 28/03/1967, e dichiarato agibile in data 16/07/1968;
- con Permesso di Costruire n.258 del 29/11/2011 son stati demoliti i servizi sul retro del fabbricato, e contestualmente è stato ristrutturato ed ampliato l'edificio principale; in data 03/07/2013 è stata presentata SCIA per variante in corso d'opera;
- l'unità in oggetto è stata acquistata priva di deposito fine lavori e relativa scheda tecnica, per cui, dato che il soggetto esecutato non ha mai provveduto al completamento della pratica, risulta priva del certificato di agibilità.

Come già evidenziato, il fabbricato insiste su zona residenziale e non si prevedono particolari considerazioni specifiche in merito, trattandosi di unità urbane.

REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU ha estratto copia del progetto allegato alla SCIA in Variante SCIA del 03/07/2013 e complessivamente ne ha riscontrato la regolarità.

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

Come detto in precedenza, l'unità in oggetto è stata acquistata priva di deposito fine lavori e relativa scheda tecnica, per cui priva del relativo certificato di agibilità.

Necessita quindi verificare le conformità degli impianti, conformità sismica, autorizzazioni allo scarico etc...e depositare fine lavori e richiesta di agibilità: i costi stimati, comprensivi di spese tecniche, diritti comunali etc...si aggirano sui 2.500,00€.

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 SINGOLI 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 simili, 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).

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

- Valore di vendita euro 170.000,00 (centosettantamila/00)

- Valore locativo attualmente Non Determinabile viste le condizioni

Cesena, il 11/02/2025

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda