

ES. Imm.re RG. N° 122/2023 riunita alla 204/2024

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE



*** LOTTO PRIMO ***



UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di unità abitativa disposta ai piani Primo e Secondo con cantina al Piano Primo Sottostrada, in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Forlì, Via Giovita Lazzarini n° 21 int. 6. La porzione immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale che comprende 9 abitazioni, oltre a 2 uffici privati e 1 cantina/deposito.

L'accesso all'unità abitativa si trova al Piano Terra ed è raggiungibile attraversando l'androne e la corte interna comuni del condominio, identificato con l'interno 6.

L'appartamento si sviluppa su due livelli:

- al piano primo si trovano ingresso su soggiorno di mq. 29,40, collegato ad un terrazzo, cucina/pranzo (ex letto) di mq. 19,83, i bagni di mq. 4,50 e mq. 5,00, un disimpegno e una camera da letto di mq. 12,60.

- al piano secondo/sottotetto si trovano tre vani adibiti impropriamente a studio di mq. 12,96, camera da letto di mq. 15,48 e camera da letto di mq. 15,55 con un bagno di mq. 5,00. Tutta l'area del sottotetto ha un'altezza che varia da mt. 1.23 a mt. 2.70.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia posta in cucina collegata a termosifoni in ferro.

La pavimentazione del piano secondo è realizzata in piastrelle di ceramica, simil cotto, ed il bagno presenta un rivestimento in materiale ceramicato su tutte le pareti.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

In generale tutta l'unità si presenta in stato di abbandono, con presenza di muffa e risalita di umidità nella zona del piano terra.

All'abitazione risulta abbinata ad una cantina sita al piano primo sottostrada, il cui accesso avviene dal vano scala presente nel primo androne. Il locale è privo di finestre, presenta infatti un forte odore di muffa e risalita di umidità dal terreno sottostante. La porta di accesso è in metallo, la pavimentazione è realizzata in vecchie tabelle e i muri sono privi di intonaco. Il soffitto è a volta con un'altezza massima di 2,50 mt e una minima di 1,60 mt.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà di abitazione al piano terra primo e secondo con annessa cantina ai piani Primo Sottostrada, facenti parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Forlì, via Giovita Lazzarini n° 21, censite al **Catasto Fabbricati di detto Comune** al **Foglio 176,**

particella 336, Subalterno 28 (ex sub. 19), categoria **A/3**, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq. 168,00, Rendita Catastale 614,58 (Classamento e rendita proposti);

particella 336, Subalterno 29 (ex sub. 19), categoria **C/2**, classe 3, consistenza mq. 6,00, superficie catastale mq. 8,00, Rendita Catastale 20,76;

Con diritti proporzionali come per legge, ex art. 1117, in particolare sull'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 176, particella 336 Ente Urbano di mq. 600.

La quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio corrisponde a 113 (centotredici) millesimi complessivi, e comprende, l'ingresso, la corte, l'aiuola di disimpegno e il corridoio al piano Sottostrada e locale deposito cicli.

CONFINI

L'abitazione oggetto della presente relazione di stima confina con la proprietà del sig., con la proprietà della sig.ra, con la proprietà della sig.ra, con quella dei sigg.ri, salvo altri.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./0547/301344

PROVENIENZA

* Atto del notaio del 16/05/1988 rep. 146101, con il quale la vendeva ai sigg.ri, per la quota di 1/2 ciascuno, la proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 176, particella 336 subalterno **19**.

Trascritto a Forlì il 31/05/1988 Art. 42.745.

REGIME FISCALE

La vendita dell'immobile è soggetta a Tassa di Registro.

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

Dalla richiesta dei precedenti atti amministrativi effettuata in data 09/08/2024, il Comune di Forlì, con pec del 29/10/2024, comunicava l'esistenza dei seguenti precedenti edilizi autorizzativi relativi all'immobile sito in Via Giovita Lazzarini n° 21.

Archivio Cartaceo:

- Prot. gen. n. 3647/1959 (antecedente al prot. gen. n. 13639/1958) domanda per l'abitabilità del fabbricato in via Lazzarini n° 21 (altro nominativo);
- Concessione Edilizia 497 del 1982, prot. gen. n. 18300/1982 r.u. 2783/1982 per risanamento conservativo fabbricato civile abitazione ad uffici;
- Concessione Edilizia 122 del 1987, prot. gen. n. 1385/1987 r.u. 402/1987 per successivo completamento lavori;
- Prot. gen. n. 21050/1993 del 28/05/1993 completamento lavori con modifiche al fabbricato sito in via Lazzarini n° 21 (altro nominativo);
- Domanda di Concessione Edilizia a Sanatoria per i lavori eseguiti nel fabbricato sito in via Lazzarini n° 21 prot. gen. n. 9889/1995 del 28/02/1995 a nome di
- Trasmissione di dichiarazione di conformità d.m. 37/08 art. 7 per l'impianto termoidraulico di sostituzione caldaia nel fabbricato sito in via Lazzarini n° 21 prot. gen. n. 37801 del 02/05/2011 commissionato da altro nominativo.

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali di maggio 2023, al momento gli atti di cui sopra sono irreperibili (vedasi comunicazione rilasciata dal Comune di Forlì).

Nell'archivio digitale del Comune di Forlì sono stati rinvenuti i seguenti titoli:

- C.I.L. Prot. gen. n. 93233/2015 del 29/10/2015 comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria inerente l'immobile sito in via Lazzarini n° 21 e successiva integrazione prot. gen. n. 56001/2016 del 28/06/2016 (altro nominativo);

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l'immobile pignorato.

Dalla ricerca non sono emersi contratti di locazione sull'immobile oggetto di procedura.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile era disabitato e nella disponibilità della sig.ra

.....

Valore locativo

I valori OMI relativi alla Locazione per le civili abitazioni in normale stato conservativo nella zona su cui insiste il fabbricato (B3) vanno da un minimo mensile i 6,50 €/mq ad un massimo di 7,50 €/mq. Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato e il suo stato manutentivo si ritiene opportuno prendere in considerazione il parametro minimo pari a 6,50 €/mq.

Per cui avremo:

Mq. 120 x 6,50 €/mq * = € 780,00

Vista la superficie commerciale, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a € 9.360,00 (€/mensili 780,00).

STIMA DEL BENE

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

- Valore totale dell'immobile

€.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./0547/301344



- Valore di $\frac{1}{2}$ di proprietà in carico a

€.



- Valore di $\frac{1}{2}$ di proprietà in carico a

€.

Il Perito Stimatore

Geom. Zanella Roberto



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

