

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ASTE GIUDIZIARIE®
* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 127/2023

* * *

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO UNICO- INTERO IMMOBILE

Ubicazione e descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da quattro piani fuori terra. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano primo con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare regolare, avente l'ingresso sul fronte principale che risulta posto in fregio alla via Tramazzo e perimetralmente al sedime del fabbricato sui tre lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale e aree a verde.

L'intero fabbricato ha una struttura portante con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solaio in latero-cemento e muratura di tamponamento verso l'esterno in mattoni di laterizio con la faccia esterna lasciata a faccia vista.

Le pareti ed i divisori interni in mattoni/laterizio, a vari spessori, risultano intonacate e tinteggiate; la copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc alle finestre, mentre gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro semplice.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in discreto stato di



conservazione ad eccezione di alcuni oscuranti esterni che risultano necessariamente una manutenzione profonda; così come gli ambienti al piano seminterrato che risultano parzialmente ristrutturati dopo aver subito i danni dall'alluvione del maggio 2023.

L'unità immobiliare, posta al piano primo, con cantina al piano seminterrato, è individuata con il subalterno 4, risulta avere una forma rettangolare regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 8,55 x 10,50.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; locale ingresso e quindi procedendo alla propria destra, un'ampia sala; alla propria sinistra il locale pranzo dal quale si può accedere ad un piccolo balcone ed al cucinotto. Proseguendo dall'ingresso si accede ad un disimpegno che consente l'accesso al bagno, alla prima camera da letto, ad un piccolo ripostiglio e ad una seconda camera da letto. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 80,00 circa, oltre al piccolo balcone ed al locale cantina. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche alla quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 100,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres su tutta la superficie dell'abitazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere di tipo centralizzato e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler nel bagno. Gli impianti tecnologici risalgono al periodo costruttivo del fabbricato come dimostrato anche dalla presenza di un



quadro elettrico non più a norma in base agli standards ed alle norme attualmente in vigore.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 4), non si ravvisa la possibilità di procedere ad una divisione in lotti, si è in presenza di una piccola unità immobiliare che non può essere, in base ai regolamenti urbanistico/edilizio, ulteriormente frazionata; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Identificazione catastale

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 141 particella 181 sub. 4, piano S1-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €. 386,05; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 141 particella 181 avente superficie di Ha. 0.18.80 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà del sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 in qualità di proprietario.

Confini

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con sub. 25 al piano terra/rialzato, sub. 3 al piano primo, sub. 6 al piano secondo, tutti della medesima particella, parti comuni, salvo se altri:

- Sub 25 abitazione al piano terra/rialzato;
- Sub 3 abitazione al piano seminterrato/primo;
- Sub 6 abitazione al piano seminterrato/secondo;



Pertinenza

- _____ nato a _____ il --/--/----, residente, alla data del --/--/---- a _____ in via _____ n. __, C.F. _____;

Provenienza del bene

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo del 11/10/2019, repertorio n. 279751/88888/19, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/10/2019 reg. part. n. 11812, mediante il quale, a seguito del decesso della sig.ra _____ nata a _____ (CS) il --/--/----, C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, lascia per successione legittima al figlio sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulla civile abitazione, distinta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al foglio 141 con la particella 181 sub 4, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui l'area coperta dal fabbricato e quella scoperta di pertinenza, distinta nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 141 con la particella 181 di Ha. 0.18.80.

Regime fiscale

Civile abitazione sita a Forlì in via Tramazzo n. 9.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare a tassa di registro.

Licenze di costruzione e condono edilizio

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune Forlì, con i dati in mio

possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 13 febbraio 1967 P.G. n. 397/67, viene rilasciata dal Comune di Forlì la licenza per lavori edili n. 35545 relativo al fabbricato sito in via Tramazzo n. 9 -

11 - 13;

- In data 25 giugno 1970 P.G. n. 20396/68, viene rilasciata l'abitabilità n. 19750.

Come già specificato al cap. 02.4 le pratiche sopra indicate sono al momento "indisponibili/irreperibili".

Condizione dei beni

Come da dichiarazione dell'esecutato stesso, riportata anche sul verbale del primo sopralluogo, l'appartamento è utilizzato dallo stesso. Durante il sopralluogo si riscontra la presenza del sig. _____ nato a _____ (Germania) il --/--/---- C.F.: _____. Su dichiarazione dell'esecutato, il sig. _____ è momentaneamente per un breve periodo ospite in quanto alla propria residenza si stanno eseguendo lavori di ristrutturazione. Si è proceduto a richiedere il certificato di residenza storico dal quale risulta che il sig. _____ è residente a _____ in via _____ n. __ dal --/--/----.

Forlì, 9 marzo 2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI

