

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 193/2024

* * *

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 tre piani fuori terra oltre al piano terra. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terzo (sottotetto) 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 ad uno stradello di servizio che si diparte dalla via Longara e perimetralmente al sedime del fabbricato sui un lato vi è un altro fabbricato, sul retro vi sono terreni agricoli e sull'altro lato, si affaccia la via Longara.

L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai intermedi e di copertura in latero-cemento e muratura di tamponamento e di divisione in blocchi di laterizio aventi diverso spessore.

Tutte le pareti, esterne ed interne in laterizi, risultano intonacate e tinteggiate; i divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in guaina bituminosa di colore rosso; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di rame.



Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc e/o alluminio alle finestre, mentre gli infissi esterni risultano essere in alluminio.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare, posta al piano terzo (sottotetto), è individuata con il subalterno 19, risulta avere una forma rettangolare quasi regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,50 x 7,50.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; locale ingresso e quindi procedendo in senso anti orario, una sala con angolo cottura dalla quale attraversando un piccolo disimpegno si accede al bagno ed alle due camere da letto. E' altresì presente un piccolo terrazzo al quale si può accedere dalla sala e dal disimpegno e questo terrazzo risulta coperto, quasi sicuramente impropriamente e non regolamentare, con una struttura leggera in ferro e legno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 60,00 circa. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del terrazzo e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 77,50 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, 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 alluminio con vetro-camera ma sono sprovvisti di parti oscuranti, il lucernario è in legno con vetro vetro-camera. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la posizione della caldaia all'interno dell'unità immobiliare e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio. Da sopralluogo si



riscontra l'assenza della caldaia; vi è la presenza di uno scaldacqua elettrico.

L'abitazione è anche provvista di condizionatore con due split interni e le unità

esterna probabilmente sono posizionate sulla copertura del fabbricato. In fase di

sopralluogo non è stato possibile rintracciare la giusta posizione delle unità esterne.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 19), 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 122 particella 161 sub. 16, piano 3° (sottotetto), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita €. 298,25; 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 in ragione di 75,88 millesimi, distinta nelle mappe catastali al

foglio 122 particella 161 avente superficie di Ha. 0.08.38 Ente Urbano; oltre ad un

frustolo di terreno pertinenziale in ragione di 25,29 millesimi all'intero complesso residenziale adibito a stradello d'accesso distinto alle mappe catastali al foglio 122

particella 163 avente superficie di Ha. 0.00.98 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. 17 al

piano sottotetto e con il sub 18 al piano secondo, tutti della medesima particella, parti comuni, salvo se altri:

- Sub 17 abitazione al piano 2 e 3 (sottotetto);
- Sub 18 abitazione al piano 2;

Pertinenza

La persona fisica debitrice risulta piena proprietaria; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:

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

Provenienza del bene

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

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Domenico Guastamacchia del 15/09/2000 repertorio n. 153186, raccolta n. 13479, registrato a Forlì il 21/09/2000 al n. 3389 vol. 1V, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/09/2000 reg. part. n. 8284, mediante il quale la sig.ra _____, nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ in qualità di proprietaria, vende al sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____ che acquista: “appartamento posto al terzo piano del fabbricato condominiale sito nel Comune di Forlì, fraz. Carpinello, via Longara n. 13, distinto nel Catasto Fabbricati come segue: foglio 122, particella 161 sub. 19 per la quota di 1/1; parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del C.C., ivi compresa l'area coperta e scoperta distinta nel foglio di mappa n. 122 del Catasto Terreni di Forlì, con la particella n. 161

di mq. 838,00 per la quota di 75,88 millesimi sul diritto di proprietà; frustolo di terreno pertinenziale al complesso residenziale, adibito a stradello di accesso distinto nel catasto fabbricati come segue: foglio 122, particella 163 di mq. 98,00 (Ente Urbano) per la quota di 25,29 millesimi sul diritto di proprietà.

Regime fiscale

L'unità immobiliare in questione risulta soggetta 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 come da elenco che si allega (allegato n. 04).

Si rende necessario evidenziare il fatto che nella stessa comunicazione del Comune di Forlì dove vengono elencati i titoli edilizi, si dichiara che le corrispondenti pratiche sono al momento indisponibili/irreperibili. Questo purtroppo non consente allo scrivente di avere un preciso riscontro in merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare.

- E' necessario sottolineare il fatto che grazie all'allegato all'atto di compravendita vi è la certezza che l'unità immobiliare esecutata è stata oggetto di condono edilizio per "trasformazione di sottotetto da uso servizi ad abitazione e realizzazione di scala di accesso" ma non essendoci elaborati grafici non si possono effettuare verifiche sulla reale corrispondenza.

Conduzione dei beni

Come da dichiarazione del legale incaricato dall'esecutato stesso, riportata anche sul verbale del primo sopralluogo, l'appartamento è utilizzato dall'esecutato sig. _____ come certificato altresì, dalla documentazione inerente ricevuta

dall'ufficio anagrafe del Comune di Forlì.

Forlì, 30 settembre 2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI

