

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ASTE
GIUDIZIARIE®
* * *ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 93/2024

* * *

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. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano secondo 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 Monte Santo e perimetralmente al sedime del fabbricato sui tre lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale e/o commerciale e/o terziario.

L'intero fabbricato ha una struttura portante, in considerazione al periodo realizzativo, presumibilmente in muratura in mattoni di tipo portante anche se a seguito della ristrutturazione avvenuta nell'anno 1995 si riscontrano i solai sicuramente in latero-cemento, così come il corpo scala comune che risulta essere in conglomerato cementizio.

Le pareti esterne in mattoni, 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 laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni in legno alle finestre, mentre gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera, così come i lucernari.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in discreto stato di conservazione ad eccezione degli oscuranti esterni che risultano necessariamente una manutenzione profonda.

L'unità immobiliare, posta al piano secondo, con cantina al piano interrato, è individuata con il subalterno 41, risulta avere una forma rettangolare regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 13,25 x 5,30.

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, un'ampia sala dalla quale si può accedere all'angolo cottura mentre dalla parete opposta, si attraversa un piccolo disimpegno che permette il passaggio al bagno ed alla camera da letto. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 56,00 circa, oltre 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. 80,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres su angolo cottura e bagno, mentre negli altri ambienti vi è un pavimento in legno, 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 (lucernari) sono in legno con vetro vetro-camera. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la caldaia posizionata all'interno dell'unità immobiliare e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

L'abitazione è anche provvista di condizionatore con due split interni e l'unità esterna posizionata sulla copertura del fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 41), 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 146 particella 31 sub. 41, piano S1-secondo, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita €. 289,22; 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 146 particella 31 avente superficie di Ha. 0.05.53 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 e 36 al piano secondo, con i sub 23 e 39 al piano primo, con il sub 33 al piano interrato, tutti della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 25 abitazione al piano 2;
- Sub 36 abitazione al piano 2 e interrato;
- Sub 23 abitazione al piano 1 e interrato;
- Sub 39 abitazione al piano 1 e interrato;
- Sub 33 cantina al piano interrato.

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'esecutata è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti della Dott.sa Notaio Di Florio Eugenia Trofimenia del 03/03/1995 repertorio n. 19640, raccolta n. 3711, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/03/1995 reg. part. n. 2222, mediante il quale la società _____ di _____ e _____ con sede a _____, P.IVA: _____, vende al sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ che acquistano per la quota di 1/1, il seguente immobile: “porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, recentemente ristrutturato, sito in Forlì, via Monte Santo n. 17, composto da piccolo appartamento al piano secondo di due vani accessori, con annessa cantina al piano sottostrada, distinta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al foglio 146 con la particella 31 sub 41, derivata dalla fusione delle particelle 31 sub 24 e 31 sub 32, giusta denuncia di variazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale il primo marzo 1995 prot. n. 4284..... La porzione di fabbricato descritta è venduta con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui, in particolare, quanto identificato nel quadro dimostrativo depositato presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel foglio 146 con le particelle 31 sub 9 (corte) e 31 sub 10 (corridoio e scale al piano

sottostrada, atrio di ingresso e scale al piano terra, corridoio e scale al piano primo e secondo) e l'area coperta dal fabbricato e quella scoperta di pertinenza, distinta, unitamente alle porzioni di area di pertinenza di altre unità immobiliari, nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 146 con la particella 31 di are 5,53".

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:

- In data 28 gennaio 1991 P.G. n. 46905/90, viene rilasciata dal Comune di Forlì la concessione edilizia n. 40 relativo al fabbricato sito in via Monte Santo n. 13-15-17-19;
- In data 9 marzo 1992 P.G. n. 10383, viene effettuata la voltura della concessione edilizia n. 40 di cui al comma precedente;
- In data 18/08/1992 P.G. n. 32735 viene depositata pratica per il risanamento conservativo del fabbricato in via Monte Santo n. 13-15-17-19 e rilasciata la concessione n. 739 del 17/11/1992;
- In data 17/06/1994 P.G. n. 25051 viene rilasciata variante alla concessione di cui al precedentemente comma, relativa al fabbricato in via Monte Santo n. 13-15-17-19;
- In data 06/11/1995 P.G. n. 47569 vi è il rilascio del certificato di abitabilità definitiva per il fabbricato sito in via Monte Santo n. 13-15-17-19;
- In data 10/11/1995 P.G. n. 48668 viene depositata comunicazione-relazione lett.

E) art. 4, 7^a comma legge 493/93 modif. art. 8-4^a comma del d.l. 88/95 mod.
d.l. 400/95 per il fabbricato sito in via Monte Santo n. 13/19 per mutamento
destinazione d'uso.

Conduzione dei beni

Come da dichiarazione dell'esecutato stesso, riportata anche sul verbale del primo
sopralluogo, l'appartamento è utilizzato senza titolo in quanto ceduto ad uso
gratuito al proprio figlio _____ nato a _____ il --/--/----, unitamente alla
compagna _____ ed al loro figlio minore _____. Il sig. _____
risulta residente a _____ in via _____ n. ____ come da certificato rilasciato dal
Comune di Forlì.

Forlì, 29 marzo 2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI