

ALLEGATO "A"

R.G. n° 178/2024

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Intera proprietà di una abitazione indipendente con magazzino/depositi e proservizi in corpo staccato sviluppata su due piani fuori, sita in Forlì, via Bastia n. 4 int. 1 e 2, località Pievequinta. L'immobile è edificato su un lotto della superficie di mq. 3.014 catastali, compreso il sedime dei fabbricati.

L'immobile è un ex fabbricato rurale ristrutturato negli anni '70, ha una struttura in muratura portante ed esternamente intonacato e tinteggiato. Gli infissi sono in legno e in pavimenti in materiale ceramicato. L'unità abitativa si sviluppa su due piani fuori terra, ha una superficie commerciale di circa mq 340,00 ed ha un'altezza interna di mt. 2,80. In aderenza all'abitazione si sviluppa al piano terra un ampio magazzino/depositi della superficie commerciale di circa mq. 150,00. Il magazzino ha una struttura in muratura con tetto a falde in travi tipo "varese" e manto di copertura in coppi. In corpo staccato è posto un proservizio della superficie commerciale di circa 40,00 con n. 2 cantine complete di soffitta e una autorimessa.

In generale l'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì

al **Foglio 80, Particella 69:**

- **sub. 7** categoria A/3 di classe 1 consistenza 14,5 vani, Superficie Catastale 356 mq., Rendita Catastale € 748,86; (classamenti e rendite proposti (D.M. 701/94);
- **sub. 8** categoria C/2 di classe 2, consistenza 56 mq., Superficie Catastale 62 mq., Rendita Catastale €. 164,85; (classamenti e rendite proposti (D.M. 701/94);
- **sub. 9** categoria C/2 di classe 5, consistenza 290 mq., Superficie Catastale 317 mq. Rendita Catastale €. 1.377,91; (classamenti e rendite proposti (D.M. 701/94);
- **sub. 10** categoria C/6 di classe 3, consistenza 18 mq, Superficie Catastale 22 mq., Rendita Catastale €. 92,96; (classamenti e rendite proposti (D.M. 701/94);

Al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al **Foglio 80 Particella 69, Ente Urbano** di mq. 3.014.

CONFINI

L'immobile confina con la proprietà dei sig..... partic. 112, 113, 425, 422), salvo altri.

PERTINENZA

Intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

*Con Accettazione di Eredità con beneficio di inventario del Notaio in Forlì del 22/07/2020 Rep. n° 32.214 Racc. 10.888 i sigg. dichiarano di accettare, come accettano, con beneficio di inventario, l'eredità del defunto signorTrascritto a Forlì il 28/07/2020 Art. 7.075.

*Con Atto di compravendita del Notaio di Forlì del 06/06/1984 Rep. n° 3.746, Racc. 1.564 il sig. acquistava dal sig. porzione di fabbricato sito in Forlì, frazione Pievequinta, via Bastia n. 4, costituita da un appartamento in cattive condizioni con servizi cantina e ripostigli, autorimessa oltre a magazzini/stalla, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 80 Particella 69 subalterni 2 - 3 e 4. Trascritto a Forlì il 27/06/1984 Art. 4.971.

- NB: La Particella 69 censita al Foglio 80 del Catasto Terreni del Comune di Forlì, risulta Fabbricato Rurale dall'Impianto meccanografico del 22/004/1975.
- Con Tipo Mappale Prot. 36530 del 09/05/1984 la Particella 69 diviene Ente Urbano, in atti dal 14/03/1986 n. 5784.
- Con Tipo Mappale del 22/09/2025 Pratica n. FO0089800 in atti dal 22/09/2025 viene aggiornata la mappa della Particella 69.
- La particella 69 censita al Foglio 80 del Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i Subalterni 1-2-3 e 4 risulta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Con Variazione d'ufficio del 04/04/1990 in atti dal 03/05/1990 (n. CLSI.427/1990) viene attribuita la Rendita Catastale ai sub. 2-3 e 4.

- Con Variazione per Divisione del 13/02/2009 Pratica n. FO0033879 (n. 1700.1/2009) il subalterno 3 viene soppresso e diviene subalterni 5 e 6.
- Con Variazione del 29/09/2025 Pratica FO0091306 in atti dal 30/09/2025, per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, i subalterni 1-2-4-5 e 6 si sopprimono e diventano gli attuali: Subalterno 7 (abitazione), Subalterno 8 (cantine con soffitta), Subalterno 9 (Magazzini/depositi), Subalterno 10 (Autorimessa) e Subalterno 11 (B.C.N.C.).

REGIME FISCALE

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

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

Fabbricato

Dalla ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì sono emersi i seguenti Titoli Edilizi depositati presso l'Archivio Generale:

- A) - Licenza n. 529 del 22 giugno 1971 Prot. Gen. n. 9966 unità Agibilità del 22/11/1975.

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, l'atto di cui sopra è indisponibile/irreperibile.

- B) - Fascicolo n. 2086/2018 con:

- Richiesta di inagibilità di fabbricato posto in via Bastia n. 4 (loc. Pievequinta) Prot. Gen. n. 103201 del 28/11/2018 - a nome -;
- Comunicazione da Ordinanza sindacale n. 1/2019, Prot. Gen. 7739 del 28/01/2019 a nome, immobile in via Bastia n. 4.

In occasione del sopralluogo, rispetto all'unico elaborato grafico disponibile ovvero alle planimetrie catastali d'impianto, sono state accertate variazioni nella destinazione d'uso di alcuni vani e rappresentazione degli stessi oltre realizzazione di opere in ampliamento. Per le opere realizzate difformi alla planimetria catastale dell'impianto (unico elaborato autorizzativo) è necessario presentare pratica in sanatoria e/o la messa in pristino, per cui, la scrivente stima un costo pari a 20.000,00 comprendente spese tecniche, oblazioni, diritti di segreteria, che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da n. 4 unità con diversa categoria catastale, per l'abitazione di Categoria A/3 è stato redatto una Certificazione Energetica n. 09782-7141477-2025, per le cantine, magazzino con deposito di Categoria C/2 e per l'autorimessa di Categoria C/6, in conformità con l'articolo 3, comma 3 del Decreto Legislativo 192/2005, non sia ha l'obbligo di dotazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica. Al riguardo si è provveduto a redigere Attestazione di Certificazione Energetica dalla quale risulta che l'unità abitativa rientra in classe energetica "G" come da attestato n. 09782-741477-2025 rilasciato il 30/09/2025 valido fino al 30/09/2025.

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 sono emersi n. 7 contratti di locazione dalla durata di 12 mesi ciascuno.

I contratti di locazione sono stati regolarmente registrati, ma non sono stati rinnovati, pertanto ad oggi risultano scaduti.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato risultava disabitato e in stato di abbandono.

Tenuto conto attualmente non in perfette condizioni, si prendono come riferimento i Valori OMI, che nella zona in cui insite l'immobile (E5) variano da un minimo di €/mq. 4,40 a un massimo di €/mq. 5,60. Sono state assunte informazioni anche presso agenzie del settore ed è emerso che un canone equo per la tipologia del nostro immobile, considerando il suo stato manutentivo, si deve ridurre almeno del 50% del valore minimo OMI pari a 2,20 €/mq. (€/mq. 4,40 * 50%).

Al fine del calcolo del canone di locazione vengono utilizzate le superficie nette al 100% per quanto riguarda il residenziale e al 50% le superfici a servizi.

si ritiene congruo un canone di affitto annuo di €. 12.000,00 annui (€. 1.000,00 mensili).

STIMA DEL BENE

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

- **Valore dell'intera proprietà** €.
- **Valore della quota di 1/2 di proprietà in capo a** €.
- **Valore della quota di 1/2 di proprietà in capo a** €.

Il Consulente Tecnico
il C.T.U. Canali P.A. Fabrizio