



ALLEGATO 12



Allegato "A"





TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 71/2023



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO "A"

LOTTO UNICO



UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e garage, facenti parte di un maggiore complesso condominiale, site nel Comune di Forlì (FC), Frazione Villafranca, in via Monforte civico n.28 int.5.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione nord del Comune a circa 10 km. dal centro storico, in una lottizzazione di recente edificazione caratterizzata da fabbricati con prevalente destinazione residenziale e discreta presenza di servizi.

Il maggiore complesso immobiliare cui risultano parte integrante i beni oggetto di perizia ed i cui lavori di edificazione risultano terminati nel 2003, è costituito da un singolo edificio, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da n.6 appartamenti distribuiti su tutti i livelli dell'edificio, mentre al piano terra sono ubicate anche le unità immobiliari ad uso garage.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso pedonale identificato con la numerazione civica 28, la corte comune censita come b.c.n.c. e identificata con il subalterno 12, l'ingresso e vano scala comuni censiti come b.c.n.c. e identificati con il subalterno 11, fino al piano secondo e la porta individuata con il numero interno 5.

L'ingresso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale soggiorno-pranzo di mq. 21 ca. calpestabili con adiacente balcone posto lungo il lato nord-ovest dell'edificio; tramite apertura realizzata nella tramezzatura è possibile accedere direttamente ad





una camera letto di mq. 14 ca. calpestabili trasformata in locale cucina con balcone esterno affacciato su via Monforte. Attraverso un piccolo disimpegno collegato anch'esso al locale soggiorno-pranzo è possibile accedere sia al servizio igienico dell'abitazione che ad una camera letto di mq. 9 ca. calpestabili. In posizione sovrastante la porta d'ingresso all'unità è stata posizionata una scala d'arredo con struttura in metallo e pedata in legno che, insieme ad un'apertura realizzata nel solaio, consente il collegamento con il piano superiore. Il piano terzo risulta infatti assentito con destinazione d'uso solaio non accessibile ma nello stesso sono state ricavate un'ulteriore camera letto, un servizio igienico ed un vano adibito a ripostiglio.

Al piano terra è presente un'autorimessa di mq.13 ca. calpestabili il cui accesso dalla pubblica via avviene attraverso il cancello carraio identificato con la numerazione civica 28 bis e la corte comune censita come b.c.n.c. e identificata con il subalterno 12. L'immobile risulta avere uno stato di conservazione discreto essendo di recente ristrutturazione e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 87 circa.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "D" con un indice di prestazione energetica globale pari a 123,10 kWh/mq anno.

Il valore di locazione stimato è pari ad **€ 6.120,00** (euro seimilacentoventi/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.





IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

1)



Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/06/2023

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 17 Particella 1106 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 17 Particella 1106

Classamento:

Rendita: Euro 298,25

Categoria A/3^{al}, Classe 4, Consistenza 3,5 vani

Foglio 17 Particella 1106 Subalterno 5

Indirizzo: VIA MONFORTE n. 28 Piano 2-3

Dati di superficie: Totale: 61 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 59 m²



L'unità immobiliare presenta nei lati nord ed ovest un affaccio esterno, mentre confina ad est con l'unità immobiliare ad uso abitazione censita con il subalterno 6 oltre al vano scala comune censito con il subalterno 5 ed infine a sud con il muro perimetrale esterno.



2)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/06/2023

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 17 Particella 1106 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 17 Particella 1106

Classamento:

Rendita: Euro 67,14

Categoria C/6^{al}, Classe 3, Consistenza 13 m²

Foglio 17 Particella 1106 Subalterno 8

Indirizzo: VIA MONFORTE n. 28 Piano T

Dati di superficie: Totale: 13 m²





L'unità immobiliare confina a nord con la corte comune censita con il subalterno 12, ad est con l'ingresso-vano scala comuni censiti con il subalterno 11, a sud con l'unità immobiliare ad uso abitazione censita con il subalterno 2 ed infine lungo il lato ovest con l'unità immobiliare ad uso garage censita con il subalterno 7.



L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari



Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/06/2023

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 17 Particella 1106

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 17 Particella 1106

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 654 m²



PERTINENZA

La quota di pertinenza dei debitori esegutati è pari ad 1/1 sull'intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 20 novembre 2003 ai rogiti del Dott. Alessandro Torroni, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.1578 Raccolta n.607, trascritto a Forlì il 25/11/2003 nn 22115/14453.

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.



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

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando istanza, tramite apposito applicativo, ai preposti uffici Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, Servizio Edilizia e Sviluppo Economico.

In data 13 novembre 2023 l'ufficio ha comunicato allo scrivente E.S. che i documenti depositati presso l'Archivio Generale del Comune sono:

- concessione edilizia n. 90 del 2002 con prot. gen. n. 57157/01;
- prot. gen. n. 28845/03;
- abitabilità n. 126 del 2003 con prot. gen. n. 44641/03.

Gli atti di cui sopra risultano indisponibili/irreperibili poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023.

In conseguenza degli eventi meteorologici di eccezionale intensità che nel mese di maggio 2023 hanno provocato il totale allagamento ed il danneggiamento dell'Archivio Generale, il Comune di Forlì ha reso noto le indicazioni in merito ai criteri per l'accertamento dello "stato legittimo" degli immobili.

In applicazione di quanto previsto dall'art. 10-bis, comma 4, della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, qualora sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio del titolo abilitativo (in caso di Permesso di costruire) ovvero della sua presentazione (in caso di SCIA e CILA) e, tuttavia, non sia disponibile copia per cause di forza maggiore derivate dagli eventi alluvionali indicati in premessa, lo stato legittimo è quello desumibile, per consistenza e destinazione d'uso:

- dalla planimetria catastale di primo impianto o conseguente all'obbligo di accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano di cui al D.L. n. 201/2011 (convertito con modificazioni dalla L. n.214/2021) ovvero da quella conseguente all'ultimo titolo edilizio, antecedente gli eventi calamitosi;



L'ultimo protocollo comunicato dal preposto ufficio comunale risulta essere la pratica prot. gen. n. 44641/03 pertanto, come da disposizioni indicate, lo stato legittimo assunto è quello risultante dalla relativa planimetria catastale depositata agli atti e datata 11 settembre 2003.

In sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

- Al piano secondo la camera letto è stata trasformata in cucina con accesso diretto dal locale soggiorno e chiusura della porta presente nel disimpegno;
- Nel locale soggiorno è stata posizionata una scala d'arredo con struttura in metallo e pedata in legno che, insieme ad un'apertura realizzata nel solaio, consente il collegamento con il piano superiore.
- Il piano terzo risulta assentito con destinazione d'uso solaio non accessibile ma nello stesso sono state ricavate un'ulteriore camera letto, un servizio igienico ed un vano adibito a ripostiglio.

Le difformità relative alle modifiche relative ai divisori interni oltre alla realizzazione di cucina in luogo di camera letto potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una nuova pratica in sanatoria presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 3.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

Le ulteriori difformità relative all'utilizzo del piano terzo assentito con destinazione solaio non accessibile dovranno essere oggetto di ripristino, quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 3.000,00.

I costi sopracitati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.



Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 11 dicembre 2023, i competenti uffici del Comune di Forlì hanno comunicato che l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato.

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.

STIMA DEL BENE

Il valore finale di stima, decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad **€ 110.000,00** (euro centodiecimila/00).

Forlì, 26 novembre 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Stefano Mingozi

