

## ALLEGATO "A"

N° 2

RG. ES N° 96/2022 riunita alla RG 185/2022

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\*\*\*\*\*

**\* LOTTO SECONDO \***

\*\*\*\*\*

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato plurifamiliare, costituite da un appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra, il tutto sito in Comune di Forlì, via Cà Rossa n.73 int. 4.

L'alloggio, accessibile solo ed esclusivamente per mezzo delle scale condominiali, è composto da un ingresso di circa mq. 13,00 un ripostiglio di circa mq. 2,00; una cucina abitabile di circa mq. 17,00; un soggiorno pranzo di circa mq. 21,00; due camere da letto rispettivamente di circa mq. 20,00 e mq. 19,60 circa, un bagno di mq. 6,50 circa; un balcone ad angolo di mq. 19,00 circa accessibile sia dalla cucina sia per mezzo della sala da pranzo ed un secondo balcone di mq. 8,00 accessibile dalla camera da letto matrimoniale e dal bagno. All'alloggio è abbinato un locale autorimessa posto al piano terra.

Le rifiniture dell'alloggio sono risalenti all'epoca di costruzione (fine anni '70) pertanto da ritenersi obsolete e non in linea con le attuali esigenze abitative.

1

---

In generale necessita di interventi di manutenzione generalizzati. E' stata accertata la tinteggiatura degli ambienti rovinata e sporca, segni di umidità in vari punti delle stanze in corrispondenza dell'incrocio con il soffitto, alcuni distacchi della tinteggiatura. Sono necessari anche interventi di manutenzione e/o adeguamento degli impianti (tutti) specie l'impianto elettrico che non risulta a norma rispetto alle vigenti normative in materia ma solo all'epoca della sua realizzazione e per il fatto che in sede di sopralluogo sono state accertate prese aperte con fili a vista.

La proprietà immobiliare (appartamento + autorimessa) ha una superficie commerciale complessiva di mq. 128,10 di cui mq. 118,10 per il subalterno 8 e mq. 10,00 per il sub. 3.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.000,00 annue, al netto di imposte.

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale oltre ai vincoli di Piano del Comune di Forlì, di destinazione e uso; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Alla data del sopralluogo il fabbricato condominiale era sprovvisto di Amministratore di Condominio come affermato dall'esecutato.

La porzione immobiliare ad uso abitativo dispone di Attestato della Prestazione Energetica n. 00412-060090-2015 rilasciato in data 16/06/2015 e avente validità fino al 16/06/2025 dal quale risulta che l'alloggio rientra in classe energetica "G"

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,  
**al Foglio 220,**

**Particella 141 sub. 3**, categoria C/6 di classe 3, consistenza 20 mq,  
Rendita Catastale €. 103,29;

**Particella 141 sub.8**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 5,5 vani,  
Rendita Catastale €. 468,68;

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra  
cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni**  
del Comune di Forlì al Foglio 220 Particella 141, Ente Urbano di mq. 646.

### **CONFINI**

La proprietà immobiliare confina con parti comuni condominiali, con  
l'alloggio (sub. 9) di proprietà della sig.ra ....., salvo altri.

### **PERTINENZA**

Intera proprietà.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

\*Atto di divisione del del 03/08/2011 Rep. n° 128229/17902 con il  
quale l'esecutato diveniva intero proprietario, fra le altre unità, delle  
porzioni immobiliari identificate al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì  
al Foglio 220 Particella 141 sub.ni 3 e 8

Nell'atto veniva indicato che i condividenti (..... e .....) rimanevano  
comproprietari per la quota di ½ ciascuno delle parti comuni dell'edificio  
quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area  
coperta e scoperta di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del  
Comune di Forlì al Foglio 220 Particella 141 di mq. 646.

Trascritto a Forlì il 08/08/2011 Art. 8.819.

\*Atto di compravendita del 10/07/1968 Rep. n° 254/62 con il quale  
l'esecutato assieme alla moglie acquistavano l'intera proprietà, per ½ del  
terreno identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 220  
Particella 141.

Trascritto a Forlì il 01/08/1968 Art. 8.264.

NB: successivamente sul terreno acquistato l'esecutato e la moglie costruivano una palazzina plurifamiliare, comprendente fra le altre unità, le porzioni immobiliari oggetto di procedura e rientranti nel presente Lotto.

Nello specifico le porzioni immobiliari (Part. 141 sub. 3 e 8) venivano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

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

Lo scrivente Perito Stimatore in data 12/04/2023 a mezzo Pec richiedeva al tecnico amministratore del Comune di Forlì addetto alla ricerca dei protocolli di pratiche edilizie la ricerca degli estremi delle pratiche edilizie, interessanti gli immobili oggetto di procedura.

In riscontro alla richiesta Pec di accesso atti amministrativi, in data 03/05/2023 il tecnico preposto alle ricerche comunicava a mezzo mail gli estremi delle pratiche riguardanti gli immobili oggetto di procedura.

In pari data 03/05/2023 lo scrivente ha provveduto a inviare all'archivio dell'Edilizia Privata di Forlì in via Asiago la richiesta degli atti amministrativi per la visione e l'estrapolazione di copia degli atti abilitativi con relativi progetti degli immobili pignorati.

In data 21/06/2023 perveniva dall'Ufficio Sportello Edilizia Privata del Comune di Forlì a firma del Dirigente Pec con la quale, in riferimento alla richiesta di accesso atti presentata, comunicava **che gli atti sono al momento indisponibili/irreperibili poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023.**

A fronte di quanto sopra, lo scrivente Perito Stimatore ha chiesto all'esecutato D'Ovidio Dionino se fosse in possesso dei titoli edilizi comprensivi di elaborati grafici di progetto rilasciati dal Comune di Forlì

per la proprietà immobiliare comprendente le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto e oggetto di procedura.

L'esecutato ... al riguardo forniva la documentazione in suo possesso, corrispondente come n° di titolo a quelli che il Comune di Forlì aveva reperito dalla richiesta di accesso atti.

Dalla documentazione fornita pertanto si è in grado di elencare i titoli edili interessanti il complesso condominiale e di conseguenza anche le porzioni immobiliari oggetto di procedura rientranti nel presente Lotto:

-Licenza per lavori edili n° 37502 del 17/02/1968 Prot. Gen. N° 15762/67 rilasciata dal Comune di Forlì per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione.

-Licenza per lavori edili n° 38866 del 22/10/1968 prot. n° 22827 rilasciata dal Comune di Forlì come variante al progetto approvato con la licenza n° 27502/68 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

-Licenza per lavori edili n° 40083 del 27/06/1969 prot. n° 13555 rilasciata dal Comune di Forlì per modifiche sostanziali del progetto in variante alla licenza approvata col n° 38866/68.

-Dichiarazione di Abitabilità n° 158 del 02/12/1971 rilasciata dal Comune di Forlì con la quale veniva dichiarato abitabile il fabbricato plurifamiliare e le porzioni immobiliari in esso ricomprese, comprese quelle rientranti nel presente Lotto.

-Licenza per recinzioni n° 901 del 21/09/1972 rilasciata dal Comune di Forlì per la realizzazione della recinzione della proprietà sulla via Cà Rossa.

### STATO DELLE PRATICHE

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti il complesso che comprende le porzioni immobiliari oggetto di stima e le porzioni immobiliari stesse risultano "agli atti", concluse e archiviate.

## DIFFORMITA' EDILIZIE

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto forniti dall'esecutato poiché l'Ufficio Edilizia del Comune di Forlì come sopra esposto è stato impossibilitato al rilascio, e lo stato dei luoghi non sono state accertate difformità edilizie.

Non si rende pertanto necessaria la redazione/presentazione in Comune di Forlì di pratiche edilizie in Sanatoria.

## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì e Cesena a nome dell'esecutato e per identificativo catastale è stata eseguita ricerca per accertare l'esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere riguardanti la proprietà pignorata.

In risposta l'Ufficio Preposto con mail pec comunicava che dall'interrogazione effettuata dal Sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria risultano attualmente in essere e stipulati contratti in qualità di locatore, unitamente alle rispettive interrogazioni in banca dati.

Nello specifico per la proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto, l'Ufficio preposto forniva copia del seguente contratto:

-Contratto di locazione agevolata di immobile ad uso abitativo stipulato il 04/07/2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì il 20/07/2015 al n° 4249 Serie 3T.

Con il medesimo contratto si concedeva in locazione agevolata l'alloggio con autorimessa sito Comune di Forlì, via Cà Rossa n° 73 il tutto identificato al CEU del Comune di Forlì al Foglio 220 Particella 141 sub.ni 3 e 8, per la durata di anni 3 dal 01/07/2015 al 30/06/2018, prorogabile di diritto di due anni. Il contratto è pertanto oggetto di proroga fino al 30/06/2024.

Il canone di affitto concordato e agevolato veniva fissato in €. 6.600,00  
annui da corrispondere in n° 12 rate mensili di €. 550,00.

#### Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo è stato accertato che l'alloggio e l'autorimessa erano abitati ed utilizzati dall'affittuario assieme alla propria famiglia comprendente anche minorenni, come risulta anche dal Certificato di Residenza storico e dal Certificato di Stato di famiglia richiesto e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì.

#### Canone di locazione annuo

Considerate le dimensioni dell'alloggio, il contesto edilizio in cui è ubicato l'immobile, lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato, l'accessibilità, le dimensioni interne, si ritiene che il canone di affitto in essere pari a €. 550,00 mensili congruo.

#### **STIMA DEL BENE**

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

**- Valore dell'intera proprietà .....€.**

Il Perito Stimatore

(Geom. Galassi Giampiero)