

ALLEGATO "A"

N° 5

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 QUINTO ***

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzione immobiliare costituita da un appartamento al piano primo con ingresso indipendente al piano terra e piano sottotetto (difforme comunalmente), facente parte di un fabbricato di più grandi dimensioni, sito in Comune di Forlì, via Antonio Placucci n.20/C int. 2.

L'alloggio, al suo interno si compone: al piano terra di un vano ingresso di mq. 22,30 circa all'interno del quale è posta la scala di accesso all'alloggio posto al piano primo, oltre ad un ripostiglio di circa mq. 2,30 ricavato nel sottoscala; al piano primo di un vano disimpegno di arrivo delle scale di circa m. 5,00 un ampio locale soggiorno pranzo con angolo cottura a vista di circa mq. 48,10; un bagno di servizio della zona giorno di mq. 8,00, tre camere da letto rispettivamente di mq. 15,60; mq. 17,20 e mq. 9,00 quest'ultima utilizzata come lavanderia ed un secondo bagno di mq. 12,30. A completare il piano vi sono due balconi: uno di mq. 12,30 accessibile dalla zona giorno e il secondo di mq. 8,20 accessibile dalle camere da letto; al piano secondo/sottotetto accessibile (senza titolo autorizzativo) per mezzo di una scala in legno a giorno posta nel

1

salotto/pranzo sono presenti due ampi ambienti open-space di mq. 33,60 e mq. 65,00 adibiti a zona relax e salotto; da un bagno di circa mq. 4,20 e da tre locali ripostiglio/sgombero di mq. 5,20; mq. 12,50 e mq. 6,40.

All'interno dell'appartamento in sede di sopralluogo sono state accertate difformità edilizie riguardanti il collegamento del piano sottotetto direttamente con una scala fissa poiché era previsto un accesso con botola che ha comportato anche una difformità strutturale, oltre alla realizzazione del bagno al piano sottotetto non previsto e oltretutto non regolarizzabile amministrativamente in base alle vigenti normative comunali e di regolamento edilizio.

In generale in occasione del sopralluogo è stato accertato un buono stato manutentivo e conservativo dell'alloggio, senza accertare difetti e/o criticità.

Nei balconi, la tinteggiatura dei parapetti in alcuni punti, in corrispondenza del battiscopa era rovinata e/o distaccata per umidità ed al piano sottotetto sono state accertate in corrispondenza dei lucernai in falda infiltrazioni di acqua per le quali sono necessari interventi di manutenzione.

La proprietà immobiliare (appartamento + servizi) ha una superficie commerciale complessiva di mq. 235,10.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.200,00 annue, al netto di imposte.

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale oltre ai vincoli di Piano del Comune 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.

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente è stato accertato che nel ventennio non risultano essere state trascritte delle

accettazioni di eredità da parte dei precedenti proprietari, ed in dettaglio non risulta trascritta l'accettazione di eredità della defunta deceduta a Forlì il 20/04/1975 da parte degli eredi

Inoltre si intende precisare che dalla visura catastale del terreno (part. 486 ex part. 92) all'impianto meccanografico è errato il nominativo della proprietà in quanto è indicato anziché

L'alloggio dispone di Certificato di Prestazione Energetica n° 08868-501296-2023 del 28/11/2023 avente validità fino al 28/11/2033 dalla quale risulta che l'alloggio è in classe energetica "E"

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,

al Foglio 238,

Particella 486 sub. 10 (ex sub. 5 e parte del sub. 7), categoria A/3 di classe 5, consistenza 8 vani, Rendita Catastale €. 805,67 (classamento e rendita proposti D.m. 701/94);

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 238 Particella 486, Ente Urbano di mq. 940 e sul bene comune non censibile (sub. 11)

CONFINI

La proprietà confina con parti comuni condominiali (sub. 11); con l'alloggio (sub. 9) di proprietà dell'esecutato rientrante nel Lotto Quarto della presente relazione, salvo altri.

PERTINENZA

Intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

*Atto di divisione del 03/08/2011 Rep. n° 128230/17903 fra l'esecutato e la moglie a seguito del quale l'esecutato diveniva intero

proprietario, fra le altre unità, delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 238 Particella 486 subalterni 1, 5 e 7 (oggi a seguito di pratica di aggiornamento catastale eseguita dallo scrivente Perito Stimatore sub.ni 1, 9, 10 e 11)

Nell'atto veniva indicato che i condividenti 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 238 Particella 486.

Trascritto a Forlì il 08/08/2011 Art. 8.820.

*Con atto di compravendita del Dott. .. di Forlì del 03/07/1991 Rep. n° 45693 l'esecutato e la moglie acquistavano l'intera proprietà, per la quota di ½ ciascuno, l'immobile censito al CEU del Comune di Forlì al Foglio 238 Particelle 267 e 268 oltre al terreno identificato al CT del medesimo Comune al Foglio 238 Particella 268 dai signori

Trascritto a Forlì il 05/07/1991 Art. 6.015.

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 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 (solo una parte) della documentazione che ha riguardato la proprietà immobiliare, e nello specifico era in possesso e forniva copia di:

-Concessione Edilizia n° 157 del 10/03/1992 rilasciata dal Comune di Forlì per la costruzione di n° 3 fabbricati ad uso civile abitazione.

-Lettera di avvio procedimento amministrativo del Comune di Forlì del 20/01/1997 a fronte della domanda di rilascio di Agibilità presentata il 20/01/1997 Prot. n° 2506/1997.

Con detta Lettera si comunicava che dalla medesima data decorrevano i termini previsti dall'art. 4 del D.P.R. 425/94 in particolare trascorsi 45 gg dalla data di presentazione l'abitabilità si sarebbe intesa attestata.

Si intende sottolineare che dalla ricerca eseguita in Comune di Forlì e come indicato anche nell'atto di compravendita da parte dell'esecutato la porzione immobiliare e il fabbricato che la ricomprende è stata oggetto di ulteriori atti autorizzativi/abilitativi che di seguito vengono indicati ma dei

quali non è stato possibile averne copia né dal Comune per alluvione né dall'esecutato poiché non in suo possesso.

Detti atti riguardano:

- Variante Edilizia n° 157/1 del 20/05/1992 alla Licenza 157/92;
- Variante Edilizia n° 157/2 del 04/12/1993 alla Licenza 157/92;
- Variante Edilizia n° 157/3 del 29/10/1994 alla Licenza 157/92;
- variante Edilizia n° 513 del 14/09/1995 per completamento Lavori;
- Concessione Edilizia n° 149 del 24/06/1994 per realizzazione di recinzione in via Placucci
- Concessione Edilizia n° 288 del 06/07/1991 PG n° 22701/91 per la demolizione del fabbricato preesistente.

STATO DELLE PRATICHE

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

6

DIFFORMITA' EDILIZIE

Preliminarmente si espone che per il fabbricato residenziale che comprende le porzioni immobiliari oggetto di procedura e le porzioni immobiliari rientranti nel presente Lotto, lo scrivente Perito Stimatore non è in possesso di alcun elaborato grafico che attesti le dimensioni, la conformazione planimetrica, etc.. delle porzioni immobiliari oggetto di procedura.

L'unico documento accertato e reperito che attesta la conformazione e dimensioni delle porzioni immobiliari quindi è la planimetria catastale allegata alla denuncia di costituzione catastale del 25/06/2008 n° FO0127369 datata che risulta far fede anche a livello urbanistico-edilizio, come anche stabilito dal Decreto Semplificazioni 76/2020, il quale stabilisce che “ *i dati catastali rivestono il ruolo di supporto alla*

legittimazione urbanistica. *La scheda catastale fornisce infatti un indizio sullo stato dei luoghi risalente alla data di deposito”.*

Si intende fare presente che dette planimetrie catastali sono state sostituite dalla planimetria catastale redatta dallo scrivente al fine di rendere conforme lo stato catastale allo stato dei luoghi per quanto concerne divisorie interne e/o chiusure, in virtù dell'attuale utilizzo e/o collegamento fra le varie unità e per il censimento del piano secondo/sottotetto legato all'alloggio (mai rappresentato), che quindi non corrisponde come dimensioni e volumetria a quelle preesistente del 25/06/2008.

Come legittimità urbanistica in assenza di titoli urbanistici (in questo caso non reperibili causa alluvione dell'Archivio edilizia del Comune di Forlì) sono da prendere in considerazione le planimetrie catastali d'impianto.

Detta planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo dallo scrivente soprattutto per la presenza del piano sottotetto direttamente collegato da scala fissa all'alloggio. Detto piano infatti non rappresentato nella vecchia planimetria catastale induce lo scrivente, a pensare che fosse collegato all'appartamento da botola e/o con scala retrattile.

Per tali modifiche si rende pertanto necessaria:

- la presentazione in Comune di Forlì di pratica edilizia in Sanatoria compresa anche pratica sismica avendo modificato anche il solaio;
- la rimozione del bagno presente e realizzato senza titolo al piano sottotetto poiché in base alla vigente normativa del Comune di Forlì non risulta regolarizzabile.

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 ad uso abitativo stipulato il 15/07/2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì il 20/07/2021 al n° 4041 Serie 3T

Con il medesimo contratto si concedeva in locazione l'alloggio sito Comune di Forlì, via Antonio Placucci n° 20/C identificato al CEU del Comune di Forlì al Foglio 238 Particella 486 sub. 5 (oggi sub. 10), per la durata di 8 anni, con decorrenza dal 15/07/2021 al 14/07/2029.

Il canone di affitto veniva fissato in €. 4.800,00 annui da corrispondere in n° 12 rate mensili di €. 400,00

8

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto era abitato ed utilizzato dall'affittuaria sin dal 22/07/2021 da sola, come risulta anche dal Certificato di Stato di famiglia e Certificato di Residenza storico 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, in virtù anche del contratto agevolato, si ritiene che il canone di affitto in essere pari a €. 400,00 mensili è da ritenersi sottostimato.

Il canone di affitto congruo per la porzione immobiliare in questione è da ritenersi pari a €. 750,00 mensili pari a €. 9.000,00 annui.

STIMA DEL BENE

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

- Valore dell'intera proprietà€.

Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)