

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 220/2022

* * *

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO n. 1 (sub. 5)

Ubicazione e descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di esecuzione di cui al lotto 1 è inserito in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra costruito in adiacenza ad altro fabbricato risultante di altra proprietà. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra e l'ingresso è posizionato sul fianco rispetto alla strada di accesso via Bertarina. La porzione di edificio oggetto di esecuzione immobiliare, presenta una pianta ad "L" oltre ad una piccola porzione rettangolare fuori sagoma, avente l'ingresso principale da via Bertarina e perimetralmente all'area cortilizia su due lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale, mentre sul retro vi sono aree urbanizzate a parcheggio pubblico.

L'intero fabbricato ha una struttura portante mista in quanto il primo insediamento risalente agli anni 40 (catasto di impianto in data 12/03/1940), ha sicuramente una struttura portante in muratura di mattoni e solai in legno; successivamente nel corso degli anni sono state realizzate opere di ristrutturazione ed ampliamento e sicuramente per la struttura si è fatto uso del conglomerato cementizio armato, così come risulta evidente per la scala esterna per l'accesso all'appartamento posto al piano primo.



Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti portanti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere ad 4 falde (tetto a padiglione) con manto in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio con vetro-camera ed avvolgibili in pvc.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in normale stato di conservazione.

L'unità immobiliare, posta al piano terra è individuata con il subalterno 5, risulta avere una forma ad "L" con una piccola propaggine sul fianco destro e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,10 x 4,30; 5,00 x 4,30; 2,10 x 3,50.

Accedendo dalla recinzione e dal cancello di ingresso posto in fregio alla via Bertarina, sul fianco destro è ubicata la porta di ingresso, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; soggiorno-pranzo al quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, poi sulla destra è posizionata la cucina nella piccola porzione fuori sagoma; sempre dal soggiorno-pranzo, tramite un piccolo disimpegno, si accede ad un bagno ed a due camere da letto.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 59,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (sub 5), risulta essere pari a mq. 98,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica



nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in pvc, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale posta nel locale cucina e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato con l'ultimo intervento (scheda tecnica descrittiva depositata in Comune in data 22/11/2011 P.G. n. 100037/2011) si rimanda a possibile ed eventuale verifica da considerarsi a carico del futuro aggiudicatario.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 5), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Identificazione catastale

I beni risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 200 particella 148 sub. 5, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €. 278,89 (lotto 1); 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 200 particella 148 avente superficie di Ha. 0.05.04 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà indivisa per la quota di 1/2 ciascuno ai signori:

_____ (esecutato) nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____,

per la quota di 1/2 in qualità di comproprietario;



_____ (esecutato) nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____
_____, per la quota di 1/2 in qualità di comproprietario;

Confini

Per quanto riguarda le unità immobiliari esegutate, queste confinano fra di loro in maniera reciproca, poi partendo in senso orario, con la particella n. 445, la particella 451, la particella 531, la particella 1556, la stessa via Bertarina, dello stesso foglio 200, salvo se altri:

- Particella 445 (ente urbano);
- Particella 451 (ente urbano);
- Particella 531 (ente urbano);
- Particella 1556 (ente urbano).

Pertinenza

Le persone fisiche debtrici risultano piene proprietarie; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:

- _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del **29/01/2024** a _____ in via _____ n. __, C.F. _____
_____ per la quota di proprietà **1/2**;
- _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del **18/01/2024** a _____ in via _____ n. __, C.F. _____
_____ per la quota di proprietà **1/2**;

Provenienza del bene

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutataè il seguente:

- Atto per causa di morte certificato di denunciata successione, atto amministrativo dell'ufficio del registro del 30/09/2009 repertorio n. 6/788/9, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio



di Pubblicità Immobiliare in data 12/11/2009 reg. part. n. 12155, mediante il quale, a seguito della morte della sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/3, avviene il passaggio con la quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno ai sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ e _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ sui seguenti immobili: “I beni risultano individuati presso l’Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 200 particella 148 rispettivamente sub. 5, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €. 278,89 (lotto 1); foglio 200 particella 148 sub. 5, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 247,90 (lotto 2); 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 200 particella 148 avente superficie di Ha. 0.05.04 Ente Urbano.

- Atto per causa di morte certificato di denunciata successione, atto amministrativo dell’ufficio del registro del 12/07/2006 repertorio n. 61/734, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/08/2006 reg. part. n. 10848, mediante il quale, a seguito della morte del sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, avviene il passaggio con la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno ai sig.ri _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ e _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ sui



seguenti immobili: “I beni risultano individuati presso l’Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 200 particella 148 rispettivamente sub. 2, sub 3 e sub 4 (soppressi con variazione del 10/11/2008 pratica FO022441 generando gli attuali sub 5, 6 e 7); 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 200 particella 148 avente superficie di Ha. 0.05.04 Ente Urbano.

Regime fiscale

L’unità immobiliare in questione risulta soggetta a tassa di registro.

Licenze di costruzione e condono edilizio

Con i dati in mio possesso derivanti da una precedente perizia ed un precedente accesso agli atti, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- L’intero fabbricato nel quale sono inserite le due unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, risulta costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 (vedi catasto di impianto riportante la data del 12/3/1940);
- Denuncia di inizio attività ai sensi della L.R. 25/11/2002 n. 31 artt. 8-9-10 lettera “E” presentata in data 19/06/2006 P.G. n. 32626/2006 con inizio lavori in data 05/12/2007;
- Variante in corso d’opera ai sensi della L.R. 25/11/2002 n. 31 artt. 8-9-10 lettera “E” (Art, 18-19 L.R. 31/2002 presentata in data 22/07/2008 P.G. n. 49218/2008;
- Comunicazione di fine lavori ed attestazione di conformità delle opere strutturali (pratica sismica P.G. 48462 del 11/09/2006) presentata in data 06/03/2009;
- Scheda tecnica descrittiva a chiusura dei lavori dichiarati in data 06/03/2019



P.G. n. 16256/2006;

- Richiesta di abitabilità presentata in data 07/05/2009 P.G. n. 35302/2009 integrata per documentazione mancante in data 29/09/2009 P.G. 79195/2009;
- Denuncia di inizio attività ai sensi della L.R. 25/11/2002 n. 31 Artt. 8-9-10 lettera "D" per la realizzazione di recinzione presentata in data 11/04/2008 P.G. n. 23867/2008 con inizio lavori in data 11/05/2008;
- Scheda tecnica descrittiva a chiusura dei lavori dichiarati in data 10/11/2011 presentata in data 22/11/2011 P.G. 100037/2011.

Conduzione dei beni

Appartamento di civile abitazione (sub 5) oltre ad area coperta e scoperta (corte) sito a Forlì in via Bertarina n. 29/31.

L'immobile, alla data del soprapralluogo, risulta abitato dai sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ e _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, provvisti di regolare contratto di locazione stipulato in data 18/06/2014 e tutt'ora in corso di validità fino al 31/07/2026.

Forlì, 12 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI

