

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
Esecuzione Immobiliare RG N. 196/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT: FABIO SANTORO



ALLEGATO " A "

SCHEDA SINTETICA DELL'IMMOBILE STIMATO

ESPERTO STIMATORE: ARCH. ROBERTO LEONI

C.F. LNERRT62B02Z133X – P. IVA 04312930409

email: arch.robertoleoni@gmail.com PEC: arch.robertoleoni@legalmail.it

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento/attico posto al 4° piano, in un condominio nel Centro Storico di Forlì, ubicato in Via Achille Cantoni al civico 18, angolo Via Paolo Bonoli, ed a capo per il 50% a ciascuno dei due esecutati.

La zona di collocazione dell'unità immobiliare è quindi nel centro storico del capoluogo.

Trattasi di un appartamento/attico ubicato al 4° piano di un edificio condominiale, a cui si accede dalla scala condominiale. La zona dell'ingresso è il baricentro dell'unità immobiliare dove sono distribuite a raggiera le camere da letto, un servizio igienico, la cucina e il soggiorno. Abbinato all' appartamento un terrazzo ed una cantina ubicata al piano interrato dell'edificio.

La superficie commerciale complessiva ragguagliata è mq. 70,06.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (D704) in Achille Cantoni n.18, Piano interrato (cantina) e Piano quarto (appartamento) – Comune di Forlì - D704- (FC).

Foglio 179 – Particella 47 – Subalterno 19 – Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 5,0 vani - Rendita Catastale Euro 296,96 .

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al 4° piano dell'edificio ed è l'unica unità immobiliare presente. Quindi confina solo le parti condominiali interne ed esterne.

PERTINENZE

Intera proprietà.

SANATORIA DEI BENI LEGGE 47/85 e LEGGE 724/94

Esiste una difformità nella destinazione d'uso del terrazzo che è utilizzato come veranda e la realizzazione di un lucernaio abusivo. Nel primo caso è più indicato un ripristino dei luoghi, nel secondo caso una sanatoria edilizia.

Dalle ricerche effettuate dal presente Esperto Stimatore e da contatti telefonici sia con gli uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì che con gli attuali amministratori condominiali del fabbricato non è stato possibile rinvenire l'agibilità dell'attuale condominio. Per l'unità immobiliare esiste un certificato di abitabilità da parte del Comune di Forlì datato 21 Dicembre 1990 n.4876, certificato legato alla pratica di condono edilizio.

STATO DI POSSESSO

Il bene immobiliare è pervenuto ai proprietari con atto di compravendita datato 18 dicembre 2007. Attualmente è vissuto dagli stessi proprietari.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare risulta essere in classe "G" con indice di prestazione energetica $EP_{gl,nren} = 361.50 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$. La validità dell'attestato è sino all'17/10/2033.

STIMA DEL BENE

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, decurtati dei costi di ripristino della veranda-terrazzo, dei costi della sanatoria e del costo per "assenza di garanzia dei vizi del bene venduto" è pari ad:

€ 70.000,00 (Euro Settantamila//00)

Ravenna- Forlì: 21/11/2023

L' Esperto Stimatore
Arch. Roberto Leoni
(f.to digitalmente)