

# ALLEGATO “A”

RG. ES N° 232/2021

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

## \* LOTTO PRIMO \*

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzioni immobiliari di un fabbricato bifamiliare costruito nel 1976 e terminato nel 1979, sito in Forlì in via Cormons n° 3, che consistono in un appartamento al piano rialzato di 204,00 mq commerciali completo di cantina, centrale termica ed autorimessa al piano seminterrato, con corte comune ad altre unità immobiliare.

La zona giorno è composta da ingresso di mq. 8,00, soggiorno con pranzo di mq. 30,31 e cucina di mq. 13,05. Il soggiorno è collegato ad un disimpegno tramite alcuni gradini che conduce alla zona notte composta da due camere da letto matrimoniali di rispettivi mq. 17,07 e mq. 15,24 ed una camera da letto singola di mq. 12,08 e due bagni di rispettivi mq. 4,02 e mq. 7,63.

La pavimentazione è composta da materiale ceramicato nella zona giorno e nei bagni e in listelli di legno nella zona notte.

Tutti gli infissi sono in legno con vetrocamera e dotati di scuri.

L'accesso alla cantina e alla centrale termica è consentito da una porta esterna che conduce ad un disimpegno di proprietà comune con l'altro alloggio.

Trattasi di un immobile con struttura portante in muratura, solai e tetto in laterizio e cemento armato.

Sono state accertate delle difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di

un Titolo Edilizio in Sanatoria con opere e di lavori di rimessa in pristino per demolizione/rimozione di una tettoia.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì,

*al Foglio 142:*

**Particella 318 sub. 1**, categoria C/6 di classe 4, consistenza mq. 28, Rendita Catastale €. 169,19 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

**Particella 318 sub. 5**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 169,19 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

**Particella 318 sub. 6**, categoria C/2 di classe 4, consistenza 26 mq, Rendita Catastale €. 106,08 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Oltre ai diritti per l'area di sedime identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al **Foglio 142, Particella 318**, Ente Urbano di mq. 878;

e per le parti comuni identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 142

**Particella 318 sub. 9 e 10** (rispettivamente disimpegno e cantina comuni al Piano seminterrato, tettoia e corte comuni al piano terra).

### **CONFINI**

Le unità immobiliari confinano con beni in carico alla proprietà esecutata, con la proprietà dei sig.ri ..... con la proprietà dei sig.ri ....., con la via Cormons, salvo altri.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

\* Con compravendita del notaio ..... da Forlì del 29/09/1975 rep. 113966/2522 la società ..... vendeva al sig. .... la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno censito all'N.C.T. del Comune di Forlì al Foglio 142 particella 318 avente una superficie di mq. 1.277, variata in mq. 878 con Variazione d'Ufficio Provinciale del Territorio (Catasto) n. 44.377 del 26/02/1976 in atti 25/02/1977.

Trascritto a Forlì il 21/10/1975 Art. 4959.

**N.B.**: La particella 318 veniva variata nella superficie, in mq. 878, dell'Ufficio Provinciale del Territorio sezione Catasto Terreni con Variazione n. 44.377 del 26/02/1976 in atti 25/02/1977.

### **REGIME FISCALE**

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

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

Dalla ricerca sono emersi i seguenti Titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n° 917 del 07/10/1975 rilasciata a Siboni Widmer per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Monte S. Gabriele angolo via Cormons.

- Concessione Edilizia n° 483 del 30/04/1979 rilasciata a Siboni Widmer per modifica alla costruzione edilizia di un fabbricato di civile abitazione in via Cormons;

- Abitabilità n° 19888 del 16/11/1979 rilasciata a Siboni Widmer dal Comune di Forlì;

- Concessione in Sanatoria n° 5298 del 27/04/1991 per la realizzazione di due cantine al Piano seminterrato e di una pensilina sovrastante gli accessi delle autorimesse.

- Comunicazione – Relazione Interventi n° 31584 del 07/07/1995 per modifica di Impianti Tecnologici presentata da Siboni Widmer per impianto di adduzione del gas metano con distribuzione interrata.

### **Difformità edilizie**

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità edilizie rispetto ai titoli sopra indicati ed in particolare:

- Al Piano Terra, nell'area cortilizia comune, è stata riscontrata la presenza di una tettoia in legno di circa 18 mq., tamponata con pannelli su tre lati e sulla copertura rendendola impermeabile. Tale opera non è sanabile anche per il mancato rispetto delle distanze minime dal confine, rendendo quindi necessaria la sua rimozione/demolizione.
- Al Piano Rialzato non è stata rappresentata l'apertura di accesso al vano cucina per il quale si rende necessario un intervento di ripristino come da elaborato grafico del 1975, o in alternativa la presentazione di una pratica in sanatoria.

Il costo stimato per l'esecuzione della pratica edilizia e sismica in sanatoria, delle spese tecniche, dell'oblazione, aggiornamento catastale etc. viene stimato nella misura di €. 7.000,00, che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

Il costo stimato per la messa in pristino delle opere abusive (tettoia comune) è pari a circa € 2.500,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile al 50% dei rispettivi lotti.

**NB:** Si invita chiunque fosse interessato all'immobile a verificare e preliminarmente accertare con i competenti uffici tecnici comunali i dati urbanistici indicati, poiché gli stessi sono validi alla data della stesura della presente relazione.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Dai certificati anagrafici reperiti presso l'ufficio anagrafe del comune di Forlì risulta che gli immobili di cui al presente lotto sono abitati dal sig. .... e dalla figlia minorenni.

#### **Canone di locazione annuo**

Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato, le dimensioni dell'unità abitativa il suo stato manutentivo, le attuali quotazioni degli affitti in zona il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 6.600,00 (€/mensili 550,00).

### **STIMA DEL BENE**

**VALORE COMPLESSIVO DELLA LOTTO PIGNORATO (alle condizioni accertate in occasione del sopralluogo e al netto delle detrazioni) = €. ....**

Il Perito Stimatore

Canali p.a. Fabrizia