

ALLEGATO “A”

RG. ES N° 232/2021

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* LOTTO SECONDO *

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 primo e secondo di 336,00 mq commerciali completo di cantina, centrale termica ed autorimessa al piano seminterrato, con corte comune ad altra unità immobiliare.

L'abitazione è composta da soggiorno con camino a legna con zona pranzo di complessivi mq. 43,24, la cucina di mq. 12,00; dal soggiorno cinque gradini conducono al disimpegno della zona notte collegato a due camere da letto di rispettivi mq. 16,70 mq. 11,50, due bagni di complessivi mq. 12,24 oltre che alla scala che collega il piano secondo/sottotetto.

Due grandi balconi con parapetti in muratura con ferro e pavimentazione in piastrelle di ceramica completano il piano primo.

Il piano secondo comprende uno studio, di mq. 27,09, due camere da letto di rispettivi mq. 14,27 e mq. 11,70, collegate ad un balcone ad angolo di mq. 15,85, un ripostiglio di mq. 6,44 ed un bagno di mq. 6,36, oltre ad una parte ancora allo stato grezzo. Dallo studio alcuni scalini

conducono al sottotetto ancora allo stato grezzo ora adibito a ripostiglio/soffitta.

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, alla centrale termica e all'autorimessa è consentito, oltre che dall'esterno, dal vano scala esclusiva dall'abitazione che prosegue fino al piano terra-seminterrato, che conduce al disimpegno di proprietà comune.

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

Particella 318 sub. 7, categoria A/3 di classe 4, consistenza 11,5 vani, Rendita Catastale €.
979,98 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 318 sub. 8, categoria C/2 di classe 4, consistenza 13 mq, Rendita Catastale €.
53,04 (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

- 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 Primo è stata realizzata una parete divisoria nel disimpegno della zona notte, opera regolarizzabile con pratica edilizia in Sanatoria;

- Al Piano Secondo/sottotetto sono state riscontrate lievi difformità (spostamento di aperture, presenza di un cavedio) e la presenza di un lucernaio di dimensioni 57cm x 47cm, opere regolarizzabili con Sanatoria Edilizia.

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 è sono abitati dall'esecutato con la moglie.

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 €. 7.200,00 (€/mensili 600,00).

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