

ALLEGATO 6

Allegato "A"

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Liquidazione del patrimonio R.G. n.17/2020

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO A

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Quota di proprietà pari 1/2 relativamente a fabbricato colonico sito nel Comune di Forlì in via delle Campane civico n.2/A.

L'immobile è ubicato all'interno dell'agglomerato urbano della Frazione Carpinello, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale posta a circa 7 km. dal centro storico del Comune di Forlì.

Il fabbricato terra-cielo eretto su un lotto di terreno pertinenziale di proprietà avente una superficie di mq.1212 che ne costituisce il sedime e la corte esclusiva, è disposto su tre livelli e costituito da locali ad uso servizi e deposito al piano terra, da un appartamento al piano primo oltre ad un sottotetto allo stato grezzo al piano secondo. L'appartamento posto al piano primo si distribuisce su un unico livello e dal disimpegno posto in posizione centrale è possibile raggiungere tutti i locali della zona giorno e notte: nello specifico è possibile accedere al locale soggiorno di mq.19 ca. calpestabili, al locale cucina di mq. 16 ca. calpestabili, alle tre camere letto di mq.15, 14 e 12 ca calpestabili oltre al servizio igienico. Sempre dal medesimo disimpegno, attraverso una botola con scala retrattile, è possibile accedere ad un ulteriore piano sottotetto non praticabile.

I locali di servizio ed il deposito posti al piano terra risultano trasformati in abitazione: nello specifico è stata realizzata una zona giorno costituita da cucina e soggiorno nel

locale assentito come deposito attrezzi agricoli, mentre nei restanti locali sono state rilevate camere letto e studio.

L'accesso dalla pubblica via all'immobile avviene direttamente attraverso l'ingresso pedonale posto al civico n.2/A e quello carraio identificato con il civico n.2/B.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 188,93 kWh/mq/anno.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	123	1385	1			A/3	4	7,5 vani	Totale: 165 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 163 m ²	Euro 639,12
	123	1385	2			C/2	6	75 m ²	Totale: 91 m ²	Euro 418,33

Costituiscono beni comuni non censibili alle unità immobiliari sopra identificate il subalterno 3 quale portico e disimpegno ed il subalterno 4 corte.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio e la relativa area cortilizia pertinenziale risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	123	1385		-	ENTE URBANO	12 12			

Il lotto di terreno confina a est con via delle Campane, nei lati sud ed ovest con il mappale 1213 mentre a nord con il mappale 1001.

PERTINENZA

La quota di pertinenza del debitore è pari ad 1/2 sull'intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

La quota di proprietà è pervenuta alla stessa con Dichiarazione di Successione registrata a Forlì il 24 novembre 1990 n.46 Vol.528.

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

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

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Forlì.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Concessione Edilizia N.778 rilasciata il 27/10/1988;
- Autorizzazione di Variante N.778/1 rilasciata il 13/01/1990;
- Autorizzazione di Variante N.778/2 rilasciata il 24/10/1992;
- Domanda per Usabilità definitiva prot. N.49923 del 29/12/1992
- Autorizzazione di Abitalibità prot. N.219 rilasciata il 10/05/1993

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la trasformazione dei locali di servizio e deposito posti al piano terra in abitazione: nello specifico è stata realizzata una zona giorno costituita da cucina e soggiorno nel locale assentito come deposito attrezzi agricoli, mentre nei restanti locali sono state rilevate camere letto e studio.

Non essendo possibile sanare le difformità si dovrà procedere al ripristino dello stato assentito quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00.

Gli importi sopraindicati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso i competenti uffici dell' Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

Con riferimento alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Forlì ed ai documenti rilasciati, l'immobile risulta libero.

Diversamente dalla documentazione reperita, al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

STIMA DEL BENE

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 285.000,00** (euro duecentottantacinquemila/00).

Valore della quota di proprietà pari a 1/2 **€ 142.500,00** (euro centoquarantaduemilacinquecento/00).

LOTTO B**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Quota di proprietà pari 1/2 relativamente a terreno agricolo sito nel Comune di Forlì, in via delle Campane.

L'immobile è ubicato all'interno dell'agglomerato urbano della Frazione Carpinello, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale posta a circa 7 km. dal centro storico del Comune di Forlì.

Trattasi nello specifico di un terreno agricolo avente una dimensione pari a 9.902 metri quadrati (99 are, 02 ca) attualmente coltivato a seminativo.

L'immobile risulta prospiciente la sopracitata via delle Campane da cui avviene l'attuale accesso attraverso il civico 2/B e la via Bianco da Durazzo.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
					ha are ca		Dominicale	Agrario	
123	1210		-	SEMIN ARBOR	2	00 90	AC; AC9	Euro 0,88	Euro 0,58
123	1212		-	SEMIN ARBOR	2	00 46	AC; AC9	Euro 0,45	Euro 0,30
123	1213		-	SEMIN ARBOR	2	97 66		Euro 98,35	Euro 63,05

Il terreno confina a est con via delle Campane, a sud con i mappali 39 e 1050, ad ovest con il mappale 1330 mentre a nord con la via Bianco da Durazzo oltre ai mappali 1211, 1001 e 1385.

PERTINENZA

La quota di pertinenza del debitore è pari ad 1/2 sull'intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

La quota di proprietà è pervenuta alla stessa con Dichiarazione di Successione registrata a Forlì il 24 novembre 1990 n.46 Vol.528.

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

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

Trattasi di terreno agricolo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria risulta registrato un contratto di affitto di fondo rustico datato 6 febbraio 2015 n.1651 serie 3T.

Il contratto in oggetto prevede una durata di anni sei con decorrenza dal 01/02/2015 e scadenza al 31/01/2021 ed un canone annuo pari a € 220,00 (euro duecentoventi/00) che ad oggi risulta quindi scaduto.

STIMA DEL BENE

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 31.000,00** (euro trentunomila/00).

Valore della quota di proprietà pari a 1/2 **€ 15.500,00** (euro quindicimilacinquecento/00).

LOTTO C
-----**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Quota di proprietà pari 1/4 relativamente a fabbricato colonico sito nel Comune di Forlì in via delle Campane civico n.1.

L'immobile è ubicato all'interno dell'agglomerato urbano della Frazione Carpinello, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale posta a circa 7 km. dal centro storico del Comune di Forlì.

Il fabbricato terra-cielo eretto su un lotto di terreno pertinenziale di proprietà avente una superficie di mq.3283 che ne costituisce il sedime e la corte esclusiva, è disposto su due livelli collegati da una scala interna e costituito da una prima unità ad uso abitativo e servizi al piano terra e da un ulteriore appartamento al piano primo.

Dall'ingresso comune posto al piano terra in posizione centrale è possibile raggiungere tutti i locali della zona giorno e notte relativi alla prima unità immobiliare: è possibile innanzitutto accedere ad un maggiore locale soggiorno di mq.17 ca. calpestabili con adiacente cucina di mq.17 ca. calpestabili e dispensa. Alla sinistra dell'ingresso è posta una camera letto di mq.19 ca. calpestabili, mentre proseguendo in direzione frontale è possibile accedere al servizio igienico e ad un locale cantina.

Alla seconda unità immobiliare si accede salendo la scala interna fino al piano primo dove da un disimpegno posto in posizione centrale si accede da sinistra ed in senso orario ad una prima camera letto di mq.15 ca. calpestabili, ad un locale cucina di mq.17 ca calpestabili, al servizio igienico, ad una seconda camera letto di mq.20 ca. calpestabili ed alla sala di mq.17 ca. calpestabili.

Al piano terra, lateralmente e sul retro del fabbricato principale, sono posti ulteriori vani ad uso servizi così come in corpi staccati dal principale risultano altresì presenti ulteriori fabbricati con la medesima destinazione a servizi.

L'accesso dalla pubblica via all'immobile avviene direttamente attraverso l'ingresso identificato con il civico n.1.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 1 risulta essere classificata in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 372,68 kWh/mq/anno.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 2 risulta essere classificata in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 342,99 kWh/mq/anno.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione mediocre che a causa della vetustà del fabbricato e, ulteriormente, in conseguenza dello stato di abbandono in cui si trova ha causato anche l'insorgenza di situazione di degrado nella muratura.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	123	101	1			A/3	2	5 vani	Totale: 100 m ² Totale escluse aree scoperte ^{AA} : 100 m ²	Euro 309,87
	123	101	2			A/3	2	5 vani	Totale: 98 m ² Totale escluse aree scoperte ^{AA} : 98 m ²	Euro 309,87
	123	101	4			D/10				Euro 798,00

Costituiscono beni comuni non censibili alle unità immobiliari sopra identificate il subalterno 3 quale ingresso e portico ed il subalterno 5 corte.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio e la relativa area cortilizia pertinenziale risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito	
					ha	are ca		Dominicale	Agrario
123	101		-	ENTE URBANO	32	83			

Il lotto di terreno confina a ovest con via delle Campane, a nord con via Bianco da Durazzo e nei lati sud ed est con il mappale 362.

PERTINENZA

La quota di pertinenza del debitore è pari ad 1/4 sull'intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

La quota di proprietà è pervenuta alla stessa con Dichiarazione di Successione registrata a Forlì il 24 novembre 1990 n.46 Vol.528.

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

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

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Forlì.

In considerazione della vetustà del fabbricato è stata effettuata contestuale verifica all'Archivio di Stato che gestisce le pratiche edilizie antecedenti all'anno 1959.

Entrambi gli uffici hanno risposto all'istanza comunicando protocolli relativi a pratiche edilizie non riferite all'immobile in oggetto, pertanto non sono stati reperiti titoli/procedimenti abilitativi.

Per ulteriore verifica è stata presentata istanza all'unità pianificazione urbanistica del Comune di Forlì finalizzata alla richiesta di cartografia storica/aerofotogrammetria in seguito alla quale è stato fornito stralcio rappresentante il lotto in oggetto nel quale compaiono le sagome dei fabbricati.

E' necessario sottolineare che in territorio agricolo è stato possibile edificare fino alla data del 1 settembre 1967 senza la necessità di dovere acquisire preventivamente titoli abilitativi, ne consegue pertanto che lo stato legittimo sia rappresentato dalle planimetrie catastali di primo impianto.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

Con riferimento alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Forlì ed ai documenti rilasciati, l'immobile risulta occupato.

Diversamente dalla documentazione reperita al sopralluogo l'immobile risultava libero.

STIMA DEL BENE

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 262.000,00** (euro duecentosessantaduemila/00).

Valore della quota di proprietà pari a 1/4 **€ 65.500,00** (euro sessantacinquemilacinquecento/00).

LOTTO D**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Quota di proprietà pari 1/4 relativamente a terreno agricolo sito nel Comune di Forlì, in via delle Campane.

L'immobile è ubicato all'interno dell'agglomerato urbano della Frazione Carpinello, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale posta a circa 7 km. dal centro storico del Comune di Forlì.

Trattasi nello specifico di un terreno agricolo avente una dimensione pari a 21.298 metri quadrati (2 ha. 12 are, 98 ca) attualmente coltivato a seminativo.

L'immobile risulta prospiciente la sopracitata via delle Campane da cui avviene l'attuale accesso attraverso il civico 1 e la via Bianco da Durazzo.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito		
					ha	are	ca		Dominicale	Agrario
123	362		-	SEMINATIVO 1	60	58		AC; AC9	Euro 71,08	Euro 42,24
123	363		-	SEMINATIVO 1	69	20		AC; AC9	Euro 81,19	Euro 48,25
123	364		-	SEMINATIVO 1	83	20		AC; AC9	Euro 97,62	Euro 58,01

Il terreno confina a est con via delle Campane, a sud con i mappali 39 e 1050, ad ovest con il mappale 1330 mentre a nord con la via Bianco da Durazzo oltre ai mappali 1211, 1001 e 1385.

PERTINENZA

La quota di pertinenza del debitore è pari ad 1/4 sull'intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

La quota di proprietà è pervenuta alla stessa con Dichiarazione di Successione registrata a Forlì il 24 novembre 1990 n.46 Vol.528.

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

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

Trattasi di terreno agricolo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria risulta registrato un contratto di affitto di fondo rustico datato 6 febbraio 2015 n.1655 serie 3T.

Il contratto in oggetto prevede una durata di anni sei con decorrenza dal 01/02/2015 e scadenza al 31/01/2021 ed un canone annuo pari a € 100,00 (euro cento/00) che ad oggi risulta quindi scaduto.

STIMA DEL BENE

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 69.000,00** (euro sessantanovemila/00).

Valore della quota di proprietà pari a 1/4 **€ 17.250,00** (euro diciassettemiladuecentocinquanta/00).

Forlì, 22 marzo 2021

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozi