

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 125/2022

* * *

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO n. 2 (sub. 4)

Ubicazione e descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di esecuzione di cui al lotto 2 risulta essere una unità immobiliare facente parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari ad uso uffici con disposizione planimetrica rettangolare e risulta posizionato in fregio al prolungamento della strada (via Massa) ed è composta da cinque locali ad uso ufficio con ingresso, disimpegno, bagno, scala interna per l'accesso alla cantina posta al piano seminterrato. E' realizzata con struttura mista, intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e pareti perimetrali (solo al piano seminterrato) portanti in conglomerato cementizio armato, i solai risultano essere in latero cemento; oltre alle pareti perimetrali, anch'esse portanti in mattoni al piano rialzato con finitura ad intonaco tinteggiato.

L'intero fabbricato, come già precisato ha una struttura portante mista in quanto il primo insediamento, risale agli anni 50-60 del secolo scorso.

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

L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato e rialzato è individuata con il subalterno 4, risulta avere una forma rettangolare regolare e le misure di ingombro,

al lordo delle murature, sono circa ml. 10,60 x 10,35; oltre a questo vi è un ballatoio con la scaletta esterna di accesso ad uso esclusivo con misure di ingombro pari a circa ml. 6,76 x 1,30.

Accedendo dall'ingresso all'incirca posta in mezzeria del terrazzo, si entra nel vano ingresso che consente il passaggio ai due uffici sul fianco, poi proseguendo si arriva ad un disimpegno che permette l'accesso ad ulteriori tre vani ufficio, un bagno e alla scala che permette l'accesso alla cantina al piano seminterrato.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 91,89 circa oltre al terrazzo.

Al compendio immobiliare si accede dalla strada (via Massa) grazie ad uno stradello, sul quale prosegue la numerazione della via Massa, stretto fra altri fabbricati e la chiesa della frazione di Budrio di Longiano.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (sub 4), risulta essere pari a mq. 161,00 circa.

Per la proprietà così come visionata, 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 per quello che riguarda il già specificato Lotto 2.

Identificazione catastale

I beni risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Longiano, catasto fabbricati al foglio 4 particella 114 sub. 4, piano S/T, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 6,5, rendita €. 2.098,11; oltre all'area comune coperta e scoperta, con altra unità immobiliare, su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 3 particella 114 avente superficie di Ha. 0.06.84 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà per la quota di 1/1 della

_____.

Confini

Per quanto riguarda il compendio immobiliare esecutato, questo confina, con il sub 3 della stessa particella e le particelle n. 68, 59, 89, 115 del medesimo foglio, salvo se altri:

- Sub 3 cat. A/10;
- Particella 68 (ente urbano);
- Particella 59 (ente urbano);
- Particella 89 (ente urbano);
- Particella 115 (ente urbano).

Pertinenza

La persona giuridica debitrice risulta piena proprietaria; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:

- _____ con sede a _____ – fraz. _____ –
via _____ nn. _____ - _____ P.IVA: _____;

Provenienza del bene

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

- Atto tra vivi, compravendita, del Dott. Notaio Antonio Porfiri del 28/11/2012 repertorio n. 223562/53146, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/12/2012 reg. part. n. 12172, mediante il quale, la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, cede alla società _____ con sede a _____,

P.IVA: _____, che accetta, il seguente immobile: “fabbricato ad uso uffici sito in Comune di Longiano in via Massa n. 2240-2242, con il relativo sedime e l’area scoperta annessa, avente natura pertinenziale, distinto al catasto fabbricati del Comune di Longiano, al foglio 3, mappali numeri: 114 sub 3, piano S1-T, categoria A/10, classe 1, vani 6,5, R.C. €. 2.098,11; 114 sub 4, piano S1-T, categoria A/10, classe 1, vani 6,5, R.C. €. 2.098,11; 114 sub 5, piano T, bene comune non censibile ai sub 3 e 4 (corte). L’area di sedime e pertinenza del fabbricato in oggetto risulta distinta al catasto terreni del Comune di Longiano al foglio 3 particella 114 ente urbano di mq. 684” .

Regime fiscale

L’unità immobiliare in questione risulta soggetta ad IVA.

Licenze di costruzione e condono edilizio

Dopo le opportune ricerche presso l’archivio del Comune di Longiano, con i dati in mio possesso, il personale addetto all’archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 11 settembre 1967 P.G. n. 1951, viene rilasciata dal Comune di Longiano la licenza edilizia n. 840 per la “trasformazione del fabbricato esistente da capannone a civile abitazione” con rilascio della relativa abitabilità in data 15 novembre 1984;
- In data 14-05-2004 viene asseverata una D.I.A. n. 937/2004 per cambio di destinazione d’uso senza opere da appartamenti di civile abitazione ad uffici con relativa comunicazione di fine lavori del 14 luglio 2004 P.G. n. 8718;
- In data 13 ottobre 2004 viene rilasciato dal Comune di Longiano il permesso di costruire in sanatoria n. 4058 P.G. n. 12085 per la regolarizzazione di opere non eseguite.

Conduzione dei beni

Si precisa ulteriormente che al momento del sopralluogo gli ambienti delle unità immobiliare sono risultate NON UTILIZZATE; all'interno di alcuni locali, erano presenti porzioni di arredi, per alcuni riconducibili all'utilizzo ad ufficio degli ambienti, per altri riconducibili ad abitazione degli ambienti.

Forlì, 18 gennaio 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI