

ALLEGATO "A"

N° 1

RG. ES N° 86/2024

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

*** LOTTO UNICO ***

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Intera proprietà di un appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato residenziale composto complessivamente da due alloggi sito in Comune di Forlimpopoli, via Bendandi n.6, situata a circa 200 metri dalla via Emilia e dal centro storico della cittadina, all'interno di un contesto urbano di tipo prevalentemente residenziale costituito da fabbricati prevalentemente indipendenti, con qualche attività terziaria, commerciale e di servizio. La proprietà immobiliare oggetto di procedura è posta all'interno di un fabbricato plurifamiliare edificato in parte nei primi anni '50 e successivamente ampliato negli anni '70. In generale il fabbricato si presenta in normale stato con la necessita di interventi di manutenzione/rifacimento alla tinteggiatura delle facciate e alle docce del tetto (canali di gronda e pluviali). La porzione immobiliare urbana oggetto di procedura è costituita da alloggio residenziale posto al piano terra di fabbricato plurifamiliare che dispone di ingresso indipendente da corte comune e da portico esclusivo.

1

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: giampiero.galassi@gfstudiotechnico.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Al suo interno si compone di un locale ingresso/disimpegno che consente l'accesso alla cucina di mq. 12,30 circa avente affaccio su strada, e alla sala da pranzo di mq. 17,80 circa quest'ultima direttamente collegata ad un ampio soggiorno di mq. 21,00 circa. Dal disimpegno-ingresso è possibile percorrendo un corridoio stretto e lungo accedere ad un vano centrale termica di mq. 3,00 e alla zona notte composta da due camere da letto rispettivamente di circa mq. 10,15 e mq. 16,00 oltre ad un ampio bagno finestrato di mq. 8,40. A completare l'alloggio vi è un portico di ingresso di mq. 7,60 ed un pianerottolo di arrivo delle scale esterne sul retro che è stato ampliato creando, senza titolo un balcone con sovrastante tettoia in lastre in fibra di cemento/eternit. Tale balcone e relativa tettoia di copertura dovrà essere rimosso poiché non regolarizzabile ai fini edilizio-urbanistici e per mancanza delle distanze minime dai confini come da C.C.

2

In generale l'alloggio si presenta rifinito con materiali degli anni '70 da ritenersi obsoleti e non in linea con le attuali esigenze abitative.

Anche gli impianti (tutti) sono da ritenersi obsoleti, conformi all'epoca della loro realizzazione ma non più adeguati alle vigenti normative in materia. Si dovrà pertanto per essi eseguire un ammodernamento e adeguamento appunto rispetto alle vigenti normative in materia.

Si intende precisare come dichiarato dal marito dell'esecutata che all'impianto elettrico dell'alloggio in questione risulta abbinata la luce dei vani comuni posti al piano interrato (vani comuni con l'alloggio soprastante di altra proprietà).

In sede di sopralluogo all'interno dell'alloggio, specie nelle pareti esterne di alcuni locali sono state accertate diverse zone con umidità con conseguente distacco dell'intonaco e tinteggiatura. E' stato accertato

altresì in generale l'ammaloramento della tinteggiatura di tutti i locali (pareti e soffitto) con la presenza di zone con cavillature e piccole crepe.

L'alloggio risulta essere dotato di locali di servizio al piano interrato, comuni con l'alloggio posto al piano soprastante non oggetto di procedura.

Tali locali costituiti da un piccolo w.c. ed un locale cantina (rappresentanti in planimetria dell'alloggio come spazi comuni) si presentano in cattivo stato manutentivo e conservativo con la necessità di interventi di manutenzione poiché ammalorati da umidità sia per risalita sia per l'alluvione di maggio 2023.

La superficie commerciale complessiva della proprietà immobiliare eseguita è di mq. 136,15.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento della proprietà immobiliare che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.200,00 annue, al netto di imposte.

3

La proprietà oggetto di procedura è soggetta ai vincoli di Piano del Comune di Forlimpopoli, di destinazione e ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64.

Sull'alloggio residenziale oggetto di procedura essendo posto al piano terra di un fabbricato di più grandi dimensioni che ricomprendente altre unità immobiliari di altra proprietà vigono i vincoli di natura condominiale sugli spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sia sulle parti esterne (terreno e corte) sia su spazi e locali comuni interni.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlimpopoli,
al Foglio 18,

Particella 2473 sub. 7, categoria A/3 di classe 2, consistenza 7 vani, Rendita Catastale €. 542,28 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); Oltre i proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, al Foglio 18 Particella 2473 Ente Urbano di mq. 612 e sulle parti comuni interne del fabbricato quali la cantina ed il servizio al piano interrato.

CONFINI

L'alloggio confina con l'area cortilizia pertinenziale comune; salvo altri.

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 31/07/2023 Rep. n° 1764/2023 davanti al Cancelliere del Tribunale di Forlì con il quale l'esecutata dichiarava di accettare con beneficio di inventario l'eredità della madre deceduta il 10/03/2021.

Trascritto a Forlì il 04/08/2023 Art. 10.051.

NB: in merito alla morte della madre dell'esecutata, alla data dell'ispezione eseguita dallo scrivente non risulta trascritta nei Pubblici Registri Immobiliari di Forlì la Denuncia di Successione della defunta a favore dell'unica erede esecutata

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

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

Licenza di Costruire del 15/10/1956 Prot. n° 6291

- In data 15/10/1956 veniva depositata in Comune di Forlimpopoli richiesta di ottenere il Permesso di Costruire di una casa di civile abitazione nel terreno di loro proprietà.

-In data 31/10/1956 si autorizzava la costruzione della casa come richiesto e come da progetto allegato

-In data 19/06/1957 per il fabbricato abitativo costruito, il Comune di Forlimpopoli rilasciava Certificato di Abitabilità.

Licenza per lavori edili n. 75 del 1975 prot. n. 5354.

- Licenza per lavori edili n. 75 del 1975 prot. n. 5354 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli per demolizione parziale ed ampliamento di via Bendandi.

-In data 21/02/1978 per l'ampliamento eseguito, il Comune di Forlimpopoli rilasciava Certificato di Abitabilità per i 4 vani utili ad uso abitativo e per i 3 vani accessori

Licenza per lavori edili n. 18/1965

In merito alla Licenza edilizia n. 18/1965 la Responsabile del VI Settore riferiva che: *“espletate accurate ricerche agli atti all'interno dell'archivio di questo Ente Comune, non si rintraccia al momento la pratica in oggetto, nonostante siano presenti i riferimenti all'interno del registro in deposito presso questo ufficio scrivente”*

5

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 897 del 1990.

- Concessione Edilizia n. 897 del 1990 rilasciata dal Comune di Forlimpopoli per ampliamento di S.U. – realizzazione servizi modifiche interne ed esterne.

STATO DELLA PRATICA

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti l'immobile oggetto di stima risultano “agli atti”, concluse e archiviate.

DIFFORMITA' EDILIZIE

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi all'interno delle porzioni immobiliare oggetto di procedura non sono state accertate delle difformità tali da rendere necessaria la presentazione di pratica in Sanatoria. E' stata accertato

invece, all'esterno, a servizio dell'appartamento (sul retro) l'esecuzione del prolungamento, senza titolo autorizzativo/abilitativo, del pianerottolo di arrivo delle scale esterne creando un balcone coperto con tettoia con lastre in fibra di cemento/eternit attualmente utilizzato a zona barbecue, che si estende (il tutto) pressochè in confine con la proprietà limitrofa, che dovrà essere rimosso e smantellato (sia balcone che tettoia) poiché non regolarizzabile in base alla vigente normativa comunale di Forlimpopoli e per le distanze dai confini come da Codice Civile. Per tale opera di messa in pristino (demolizione del balcone e relativa tettoia) in base ai prezziari della Camera di Commercio della Provincia di Forlì-Cesena si stima una spesa a corpo pari a €. 2.500,00 che verrà detratta dal valore dell'immobile.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano abitate e utilizzate dall'esecutata assieme al marito

6

Canone di locazione annuo

Considerate le dimensioni interne delle porzioni immobiliari, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui sono inserite, le attuali quotazioni degli affitti in zona, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 8.160,00 complessivi (€. 680,00 mensili).

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

- Valore dell'intera proprietà€.

Il Perito Stimatore



-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it