

## **ALLEGATO “A”**

**RG.ES. N° 287 / 2018**

### **TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

ooo

### **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

ooo

### **LOTTO UNICO**

ooo

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO**

Porzione di fabbricato misto (residenziale, commerciale, direzionale), sito in Comune di Forlì, Corso della Repubblica n.44/B, costituita da un negozio posto al piano terra del fabbricato con accesso dalla corte. Il fabbricato si sviluppa per sei piani fuori terra ed uno interrato.

All'unità commerciale si accede dalla corte comune interna che si apre direttamente sui portici ad uso pubblico lungo il corso, all'interno della quale si affacciano le vetrine delle attività commerciali. L'unità commerciale, costituita da due vani principali e servizio igienico risulta così distribuita: due vani principali in successione posti a quota differente e di cui il secondo privo di vetrina ma con finestra sulla corte interna condominiale ed un servizio igienico con antibagno e finestra.

L'unità presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, i due vani principali sono stati suddivisi, a loro volta, tramite la realizzazione di

tramezzature in cartongesso, il locale d'accesso ha pavimento in cemento verniciato mentre il secondo vano ha pavimenti in gres, in entrambi i locali, come detto, sono state realizzate pareti in cartongesso nonché scaffalature e controsoffitti anch'essi in cartongesso. Gli infissi esterni (compresa la vetrina) sono in alluminio con vetro-camera (nel bagno l'infisso è in PVC). I sanitari del bagno sono in vetro-china.

Gli impianti risultano funzionanti e le utenze sono attive (impianto d'allarme funzionante) : si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica.

La proprietà, con una superficie commerciale complessiva di mq 101,00 ca. si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ..

Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi discreto.

**La superficie commerciale complessiva è di mq 101,00 circa.**

**L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

- Foglio 181 con la particella 115 sub.48, graffata alla particella 217, sub.24 categoria C/1, classe 6, consistenza 88 mq, sup. catastale 101 mq. – piano T

Intestato a: \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

#### **SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE**

Planimetria dell'immobile, Visura Catastale Storica Fabbricati e

Terreni, mappa catastale, Elenco subalterni e Quadro dimostrativo dei subalterni.

**SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DELLA TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO**

**CONFINI**

**L'immobile confina** con: area cortiliva, ragioni \*\*\*\*\*

**PERTINENZA**

Intera proprietà

**PROVENIENZA DEL BENE**

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che i beni pignorati, risultano essere di proprietà di:  
**Funky Town Srl** C.F. 03588700405 – proprietà per 1/1, come risulta da Atto di Compravendita del 11/07/2006 Repertorio n.: 113314/17336

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al momento del sopralluogo (05-07-2021) l'immobile catastalmente identificato al Foglio 181 con la particella 115 sub.48, graffata alla particella 217, sub.24 categoria C/1, risulta libero e nella disponibilità del debitore

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

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune Forlì risulta che il fabbricato all'interno del quale si trova il bene immobile oggetto di pignoramento è stato oggetto dei seguenti titoli edili:

- Concessione Edilizia del 24/08/1991 n° 515 Prot. 17412/91 – restauro e risanamento cons.;

- Concessione Edilizia del 07/07/1993 n° 392 Prot. 49033/921 – restauro e risanamento cons.;
- Concessione Edilizia del 14/06/1994 n° 392/1 Prot. 7164/94 – VARIANTE ALLA N.392 DEL 07/07/1993;
- Variante a sanatoria a Concessione Edilizia del 30/10/2000 n° 392/2 Prot. 22687/2000 – VARIANTE in sanatoria alla N.392 del 07/07/1993;

L'immobile oggetto di perizia non può considerarsi conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, in quanto presenta difformità rispetto all'ultimo progetto approvato depositato presso il Comune di Forlì, alle planimetrie catastali come dallo stato di fatto rilevato in data 05 luglio 2021.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dall'esame della documentazione, l'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha proceduto a reperire l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 06/12/2016 valido fino al 06/12/2026 che identifica l'immobile in classe "D" (EP gl,nren 271,69 kWh/m3/anno), con ATTESTATO NUMERO 00540-101528-2016. Soggetto certificatore 00540\*\*\*\*\*.

#### **STIMA DEL BENE**

Il Valore di stima, a corpo, dell'immobile riferito alla sua intera proprietà, risulta di €. 155.575,00  
Arrotondato ad €.156.000,00 (eurocentocinquantaseimila/00)

Il Consulente Tecnico

*// C.T. U.*

\*\*\*\*\*