

ALLEGATO “A”

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 101/2024

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e autorimessa, facenti parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Condominio Veneto", site nel Comune di Forlì (FC), in viale Vittorio Veneto civico n.34 interno n.15.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione nord del Comune all'interno del quartiere San Pietro a circa 800 mt. dalla principale Piazza Saffi.

Il complesso immobiliare di maggiore consistenza, del quale i beni oggetto della presente perizia costituiscono parte integrante, è costituito da un edificio "a corte" sviluppato attorno a uno spazio comune scoperto. L'edificazione originaria risale a un periodo antecedente al 1° settembre 1967, ed è stata successivamente oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo ultimati nell'anno 2012.

L'edificio si articola su tre piani fuori terra oltre a un piano interrato, al cui interno risultano ubicate n.16 unità immobiliari a destinazione residenziale, n.3 unità a uso ufficio, n.3 unità a uso laboratorio, n.2 unità a uso commerciale e n.6 autorimesse.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene tramite l'ingresso situato lungo viale Vittorio Veneto distinto con la numerazione civica 34 e le parti comuni del complesso condominiale quali portico, corte, scala e passaggio censite come beni comuni non censibili (b.c.n.c.) ed identificate con i subalterni 23, 77, 76, 82 e l'ingresso all'unità individuato con la numerazione interna 15.

L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale principale adibito a cucina-soggiorno-pranzo con una superficie calpestabile di circa 30 mq. Adiacente a tale

ambiente si trova un vano "anti", separato dal bagno mediante porta a soffietto.

L'unità è dotata di due terrazzi, rispettivamente collocati in corrispondenza della zona d'ingresso e sul lato opposto. La distribuzione interna si sviluppa su due livelli collegati da una scala a giorno situata in prossimità dell'ingresso.

Il livello superiore ospita un locale soppalco di circa 8 mq di superficie calpestabile, con funzione di disimpegno di accesso alla camera da letto. Quest'ultima presenta una superficie calpestabile di circa 12 mq ed è adiacente a un vano ripostiglio, attualmente adibito a servizio igienico, della superficie di circa 3 mq. La camera da letto è dotata di porta-finestra idonea a garantire l'illuminazione e l'aerazione naturale del locale, nonché a consentire l'accesso ad un piccolo terrazzo esterno.

Al piano terra risulta altresì presente un locale autorimessa il cui accesso avviene tramite l'ingresso situato lungo viale Vittorio Veneto distinto con la numerazione civica 34 e le parti comuni del complesso condominiale quali portico, corte e passaggio censite come beni comuni non censibili (b.c.n.c.) ed identificate con i sub. 23 e 91.

L'immobile nel suo complesso 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.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

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

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 97 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 284,64 kWh/mq anno.

Il valore di locazione stimato è pari ad € 7.560,00 (euro settemilacinquecentosessanta/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

1)

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 177 Particella 352 Subalterno 81

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 177 Particella 352

Classamento:

Rendita: Euro 340,86

Categoria A/3^{al}, Classe 4, Consistenza 4 vani

Foglio 177 Particella 352 Subalterno 81

Indirizzo: VIALE VITTORIO VENETO n. 34 Piano 1-2

Dati di superficie: Totale: 88 m² Totale escluse aree scoperte ^{bi}: 78 m²

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord-est con l'unità immobiliare ad uso abitativo censita con il subalterno 69, nel lato sud-est con l'unità immobiliare ad uso abitativo censita con il subalterno 57, nel lato sud-ovest con il mappale 81 del medesimo foglio catastale 177 ed infine lungo il lato nord-ovest con l'unità immobiliare ad uso abitativo censita con il subalterno 80.

2)

Dati identificativi: Comune di FORLI' (D704) (FO)
Foglio 177 Particella 352 Subalterno 85

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di FORLI' (D704) (FO)
Foglio 177 Particella 352

Classamento:

Rendita: Euro 82,63
Categoria C/6ⁿ, Classe 3, Consistenza 16 m²
Foglio 177 Particella 352 Subalterno 85

Indirizzo: VIALE VITTORIO VENETO n. 34 Piano T

Dati di superficie: Totale: 19 m²

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord-est con l'unità immobiliare ad uso autorimessa censita con il subalterno 86, nel lato sud-est con il passaggio comune censito come bene comune non censibili (b.c.n.c.) ed identificato con il subalterno 91, nel lato sud-ovest con l'unità immobiliare ad uso autorimessa censita con il sub.93 ed infine lungo il lato nord-ovest con il mappale 379 del medesimo foglio catastale 177.

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari

Dati identificativi: Comune di FORLI' (D704) (FO)
Foglio 177 Particella 352

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di FORLI' (D704) (FO)
Foglio 177 Particella 352

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO
Superficie: 1.534 m²

PERTINENZA

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

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 23 aprile 2013 ai rogiti del Dott. MARIO DE SIMONE, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.46772 Raccolta n.24458, trascritto a Forlì il 26 aprile 2013 Art.4296.

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, 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 in data 2 agosto 2024 presentando istanza, tramite apposito applicativo, ai preposti uffici Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, Servizio Edilizia e Sviluppo Economico. In data 25 ottobre 2024 l'ufficio ha risposto allo scrivente E.S. comunicando quanto segue.

Confermando il/i titolo/i abilitativo/i già a conoscenza della S.V., Da atto notarile del 23/04/2013 si rilevano i seguenti titoli: fabbricato ante '67, DIA 18295 del 20/04/2004, DIA 44308 del 10/09/2004, DIA 43426 del 07/08/2006, DIA 45244 del 08/06/2009, DIA 100240 del 30/11/2010, SCIA 90252 del 23/11/2012, si informa che nei sistemi informatici di questo Comune sono presenti anche i seguenti documenti depositati presso: / non sono presenti altri documenti.

Nei vecchi registri, spesso privi di oggetto e indirizzo in quanto all'epoca non venivano riportati, e nei sistemi informatici di questo Comune sono presenti i seguenti titoli depositati presso:

- prot. gen. n. 0044308/2004 del 10/09/2004, con oggetto: denuncia di inizio attività',

- l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. " j "- per il restauro e risanamento in variante al pg.18295/2004 fabbricato ad uso laboratorio situato in Viale V. Veneto n. 36;
- prot. gen. n. 0043426/2006 del 07/08/2006, con oggetto: denuncia di inizio attivita', l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. "b" - restauro e risanamento conservativo - per il fabbricato ad uso laboratorio situato in Viale Vittorio Veneto n.36;
 - prot. gen. n. 0045244/2009 del 08/06/2009, con oggetto: denuncia di inizio attivita', l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. "b" - restauro e risanamento conservativo - per il fabbricato ad uso laboratorio artigianale situato in Viale Vittorio Veneto n. 34;
 - prot. gen. n. 0087330/2009 del 26/10/2009, con oggetto: trasmissione dichiarazione di conformità d.m. 37/08 art.7 per l'impianto elettrico installato di fornitura energia al cantiere, completo di allaccio ad impianto di messa a terra condominiale esistente piu' allaccio dei due vs quadri di cantiere nei locali di Viale Vittorio Veneto n. 34;
 - prot. gen. n. 0025336/2010 del 30/03/2010, con oggetto: denuncia di inizio attività, l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. " - lett. "g" – mutamenti di destinazione d'uso senza opere - per il fabbricato ad uso laboratorio situato in Viale Vittorio Veneto n.36;
 - prot. gen. n. 0100240/2010 del 30/11/2010, con oggetto: denuncia di inizio attività l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 -lett. "j" – modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera (art. 18, 19 l.r. 31/2002) - per il fabbricato ad uso laboratorio artigianale situato in Viale Vittorio Veneto n. 34;
 - prot. gen. n. 0008283/2011 del 01/02/2011, con oggetto: scheda tecnica di fine lavori del p.g. n.45244 del 08/06/2009 relativa all'immobile sito in via vittorio veneto n.34;
 - prot. gen. n. 0090252/2012 del 23/11/2012, con oggetto: modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera - civile abitazione in Via Vittorio Veneto n. 34;
 - prot. gen. n. 0005382/2013 del 22/01/2013, con oggetto: integrazione alla dia p.g. n.

- 45244 del 08/06/2009 per il fabbricato ad uso laboratorio artigianale situato in Viale Vittorio Veneto n. 34;
- prot. gen. n. 0019676/2013 del 14/03/2013, con oggetto: modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera - civile abitazione e laboratorio artigianale in Viale Vittorio Veneto n. 34;
 - prot. gen. n. 0028650/2013 del 12/04/2013, con oggetto: diffida alla scia per modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera - civile abitazione e laboratorio artigianale in Viale Vittorio Veneto n. 34;
 - prot. gen. n. 0047574/2013 del 20/06/2013, con oggetto: modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera - civile abitazione in Viale Vittorio Veneto n. 34;
 - prot. gen. n. 0055673/2013 del 19/07/2013, con oggetto: modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera - civile abitazione in Viale Vittorio Veneto n. 34 diffida;
 - prot. gen. n. 0065895/2013 del 05/09/2013, con oggetto: integrazione alla s.c.i.a. del 20/06/2013 p.g. n. 47574 relativa all'immobile sito in Viale Vittorio Veneto n. 34;
 - prot. gen. n. 0065895/2013 del 05/09/2013, con oggetto: integrazione alla s.c.i.a. del 20/06/2013 p.g. n. 47574 relativa all'immobile sito in Viale Vittorio Veneto n. 34;
 - prot. gen. n. 0016111/2014 del 25/02/2014, con oggetto: richiesta chiarimenti per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità totale per il fabbricato sito in Viale Vittorio Veneto n. 17 pg. 6411/2014;
 - prot. gen. n. 0081273/2018 del 20/09/2018, con oggetto: scia di completamento lavori - laboratorio artigianale in Viale Vittorio Veneto n. 34;
 - prot. gen. n. 0098132/2018 del 13/11/2018, con oggetto: posta certificata: fwd: posta certificata: segnalazione c. c.e.a. totale -V.le V. Veneto n. 34-pg. 25056/13;
 - prot. gen. n. 0066674/2018 del 30/07/2018, con oggetto: istanza di autorizzazione sismica per opere di intervento locale in Viale Vittorio Veneto n. 34;
 - prot. gen. n. 0081273/2018 del 20/09/2018, con oggetto: scia di completamento lavori - laboratorio artigianale in Viale Vittorio Veneto n. 34
 - prot. gen. n. 0099036/2018 del 15/11/2018, con oggetto: fine lavori e attestazione di

rispondenza rif.0066674/2018 – istanza di autorizzazione sismica per opere di intervento locale in Viale Vittorio Veneto n. 34;
- prot. gen. n. 0098132/2018 del 13/11/2018, con oggetto: posta certificata: fwd: posta certificata: segnalazione c. c.e.a. totale -V.le V. Veneto n. 34-pg. 25056/13.

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili.

Con riferimento a quanto evidenziato al punto 13.1.1 lo stato legittimo è quello desumibile, per consistenza e destinazione d'uso dalla planimetria catastale protocollo FO0030698 del 20/03/2013, pertanto in sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

- Trasformazione del locale ripostiglio posto al piano secondo-sottotetto in servizio igienico.

Il maggiore dimensionamento del lucernaio atto all'illuminazione /aerazione del locale ripostiglio costituisce tolleranza edilizia.

Il tutto è evidenziato con colorazione gialla e rossa nella tavola grafica del rilievo effettuato ed allegata alla presente relazione.

La difformità descritta dovrà essere oggetto di ripristino dello stato assentito quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 1.000,00.

I costi sopracitati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

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.

In seguito all'accesso eseguito in data 29 agosto 2024, nel quale era stato appurato come l'immobile ad uso abitativo fosse occupato in virtù di un contratto di locazione, sono state eseguite ulteriori verifiche da parte del Custode presso l'AdE.

L'Agenzia medesima ha comunicato che in prima istanza non vi era stato riscontro documentale in quanto non risultavano agli atti comunicazioni di proroga e/o di risoluzione contrattuale.

In data 13 dicembre 2024 unitamente al Custode Immobiliare è stato eseguito un ulteriore accesso all'immobile per la consegna dell'unità abitativa da parte degli inquilini che avevano preventivamente comunicato la risoluzione del contratto di locazione.

In data 19 febbraio 2025 è stato eseguito un accesso al fine di procedere ai rilievi metrici e fotografici e l'immobile risultava a tutti gli effetti libero da persone.

STIMA DEL BENE

Il valore finale di stima decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica, degli oneri condominiali pregressi e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad **€ 131.000,00** (euro centotrentunomila/00).

Forlì, 30 aprile 2025

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozi
(sottoscrizione digitale)