

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.193/22 R.G. ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO A

LOTTO 1

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento al quinto piano di un fabbricato condominiale (dotato di ascensore) con annessa cantina al piano seminterrato e garage al piano sottostrada, e situato nel comune di Forlì, nei pressi del centro storico, in posizione angolare tra viale Roma e viale Fulcieri Paulucci Di Calboli.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq.145, suddivisa in "ingresso" circa mq.9,00 (calpestabili), "soggiorno" con "balcone" rispettivamente circa mq.47,95 e mq.5,80 (calpestabili), "pranzo" circa mq.12,00 (calpestabili), "cucina" circa mq.10,60 (calpestabili), "disimpegno" circa mq.5,10 (calpestabili), "camera doppia di dimensioni minori" circa mq.15,00 (calpestabili), "camera doppia di dimensioni maggiori" con annesso "balcone" rispettivamente circa mq.18,40 e mq.4,40 (calpestabili), e "bagno" circa mq.7,90 (calpestabili) con accesso al balcone "chiuso" e trasformato in "veranda" circa mq.2,50 (calpestabili).

L'appartamento appare in buone condizioni manutentive e risulta dotato di tutti gli impianti con impianto di riscaldamento autonomo.

Attualmente l'appartamento comunica con quello attiguo attraverso un vano di passaggio; sarà necessario provvedere alla chiusura del vano di collegamento con l'appartamento attiguo (di dimensioni minori), al quale seguirà il nuovo accatastamento.

Al piano seminterrato è situata la "cantina" di pertinenza dell'abitazione, mentre al piano sottostrada si trova il "garage/deposito".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dopo una verifica delle planimetrie ed il confronto tra queste e i documenti a disposizione, si può affermare che la proprietà esclusiva dei beni è:

Comune di Forlì, viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6

- Piano S1-5 (Variazione del 14/10/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).
- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.928, sub.36, cat.A/3, cl.4, consistenza vani 6,5, Superficie Catastale Totale: 153 m², Totale escluse aree scoperte**: 149 m², Rendita Euro 553,90 – *Abitazione di tipo economico*;

Comune di Forlì, viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.2

- Piano S1 (Variazione Toponomastica del 25/01/2021 Pratica n. FO0003395 in atti dal 25/01/2021 Variazione Toponomastica d'ufficio n. 1438.1/2021).
- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.928, sub.32, cat.C/6, cl.3, consistenza mq.11, Superficie Catastale Totale: 11 m², Rendita Euro 56,81 – *Garage*;

Oltre alle parti comuni del fabbricato, tra cui l'area coperta e scoperta su cui sorge l'immobile e di seguito indicate:

- Fg.202, part.928, di mq.498 area coperta e scoperta, cat.Ente Urbano

PERTINENZA: Intera proprietà;

PROVENIENZA DEL BENE: Con Atto pubblico di Compravendita del 02.05.1997 rep.112697 ai rogiti del Notaio Guastamacchia Domenico, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio pubblicità immobiliare di

Forlì il 20.05.1997 al n.4262, gli esecutati diventano proprietari dei beni, oggetto di pignoramento immobiliare.

REGIME FISCALE: Vendita soggetta a Tassa di Registro ;

INDAGINE AMMINISTRATIVA: Dalla ricerca del 05/05/2023 effettuata per nominativi e per indirizzo dai tecnici del Comune di Forlì, è risultato che l'immobile è ante 1 settembre 1967, ovvero dalla visione dei recenti atti di compravendita di altre u.i. facenti parte del fabbricato in oggetto tutti i Notai hanno dichiarato che la costruzione è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 (i tecnici non hanno elementi per risalire al primo titolo; il sistema di archiviazione comunale non consente di effettuare ricerche per dati catastali).

Successivamente sono state eseguite opere di risanamento in virtù di Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Forlì in data 6 maggio 1986 numero 68, prot. gen. n. 18101/86 e successiva variante rilasciata dal medesimo Comune in data 12 febbraio 1987 numero 68/1.

Per opere esclusivamente riguardanti le parti comuni, realizzazione di due ripostigli, ampliamento di centrale termica, modifica corridoi interni e del vano scala, trasformazione d'uso piano attico di ripostigli in locali di civile abitazione e 6 creazioni di balconi, il Comune di Forlì ha rilasciato concessione in sanatoria n. 10110 in data 4 luglio 1994 e relativa abitabilità n. 9749 in data 15 luglio 1994, **prot. gen. n. 46522/86**.

Non sono presenti condoni o altri titoli edilizi presentati a nome degli esecutati.

A seguito della mia richiesta di visionare le pratiche edilizie, mi viene comunicato che, dopo le verifiche d'ufficio, si è accertato che i seguenti documenti risultano depositati presso l'Archivio Generale del Comune:

- prot. gen. n. 18101/86;
- prot. gen. n. 46522/86.

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: L'immobile è occupato dalla proprietà.

FORMALITA': SEQUESTRO PREVENTIVO

Relativamente agli immobili, sopra indicati, dall'ispezione ipotecaria è emersa la Nota di trascrizione del 05.10.2021 Registro generale n. 19019 Registro particolare n. 13253 dell'ATTO GIUDIZIARIO del 30/08/2021 Numero di repertorio 720/2020 emesso dal TRIBUNALE DI FORLI' - UFFICIO GIP Sede FORLI' (FC) relativo all'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE di SEQUESTRO PREVENTIVO.

A seguito di Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni del 14.10.2016 rep.27771/14044 ai rogiti del Notaio Barchi Sereno, gli eseguiti, all'epoca coniugati in regime di comunione dei beni, stabiliscono, di comune accordo, di abbandonare il regime della comunione legale dei beni e di adottare, a partire da tale data, il regime convenzionale della separazione dei beni.

In conseguenza dell'avvenuta adozione del regime della separazione dei beni, deve considerarsi sciolta, con effetto immediato, la comunione legale dei beni esistente fra essi coniugi e tutti i beni da loro acquistati sotto tale regime divengono di proprietà di essi componenti in comunione ordinaria, in parti uguali, non dovendo farsi luogo, come gli stessi riconoscono e si danno

reciprocamente atto, ad alcun rimborso o restituzione di cui all'art.192 Codice Civile.

APE: Dalla certificazione energetica n.00625-467135-2023 redatta il 23.08.2023 risulta che il sub.36 ha un indice di prestazione energetica pari a G;

STIMA DEL BENE:

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si quantifica in complessivi € 242.000,00;

VALORE LOCATIVO: € 800,00 mensili;

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Giulia Misirocchi