

TRIBUNALE CIVILE di FORLI'
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ES.IMM. n. 22/2023

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO UNICO: ABITAZIONE, SERVIZI E TERRENO – Comune di Forlimpopoli
(FC), Via Prati n. 1350

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un'abitazione, relativi servizi agricoli e terreno agricolo, siti in Via Prati 1350, Forlimpopoli, posti al piano terra e primo piano con annesso un lotto di terreno agricolo sul retro. Il fabbricato a civile abitazione, disposto su due piani, è composto da una unità abitativa che si sviluppa sui due piani e quattro locali ad uso servizio al piano terra. L'abitazione oggetto di esecuzione è posta al piano terra e piano primo con ingresso in via Prati n. 1350. L'unità abitativa, accessibile tramite un portico o tramite i servizi dell'abitazione, è composta al piano terra da un disimpegno di ingresso, una cucina, una sala da pranzo, un antibagno, il bagno, e cinque locali di servizio. Al piano primo è composta da un disimpegno, due camere da letto, una cucina, un bagno e un balcone accessibile dal disimpegno.

Nel complesso lo stato di conservazione dell'abitazione può ritenersi discreto.

I servizi agricoli sono costituiti da più fabbricati che si sviluppano su due piani fuori terra; sono presenti alcuni servizi irregolari per i quali non è possibile sanare l'abuso, pertanto si deve procedere alla loro demolizione.



Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità.

Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali.

L'appezzamento di terreno risulta incolto. L'appezzamento è accessibile da via Prati. Il terreno al momento del sopralluogo si presentava con erba spontanea non tagliata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari innanzi descritte risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Forlimpopoli con i seguenti dati:

Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
25	114	1	A/3	2	8,5 vani	226 mq	€658,48
25	114	2	D/10	//	//	//	€224,00

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio e la relativa area cortilizia pertinenziale risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, con i seguenti dati censuari:

Fgl.	P.IIa	qualità	Superficie	R.D.	R.A.
25	114	ENTE URBANO	Mq 1660		

Il terreno sopra descritto risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli con i seguenti dati:

Fgl.	P.IIa	qualità	Superficie	R.D.	R.A.
25	411	seminativo	Mq 7.658	€ 42,60	€ 35,60

PROVENIENZA DEL BENE: Con atto di compravendita del 04/08/2008 a rogito del Notaio Dott. Bellecca Giuseppe, (Rep. N° 27605 - Modello Unico n.



9910.1/2008 Reparto PI di FORLI' in atti dal 18/08/2008), L'ESECUTATO acquisisce la quota di 1/1 piena proprietà.

INDAGINE AMMINISTRATIVA: Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di Forlimpopoli, utilizzando i nominativi di tutti i proprietari dalla sua realizzazione ad oggi, risultano i seguenti titoli:

- Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 47/1967 del 26/01/1963 p.g. 3530/58 e relativa abitabilità del 03/12/1963.
- condono 1434/85 Prto. 5537 modifiche interne e realizzazione di SNR
- DIA 367/1998 del 20/08/1998 Prot. 14404, realizzazione di recinzione
- DIA 332_2003 Manutenzione straordinaria rimozione eternit

SERVITU': Sono state riscontrate le seguenti servitù:

- servitù di elettrodotto a favore della "METANO CITTA' S.p.A." costituita con atto del 22/01/1993, trasc.tto in data 17/02/1993 all'art. 1381, tale servitù resta a carico dell'acquirente.

ABUSI EDILIZI: Dal rilievo sono emerse diverse difformità, alcune risultano in parte da sanare e in parte come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004) che non necessitano di sanatoria, altre non sono sanabili e comportano ripristini.

APE: Dalla certificazione energetica rilasciato il 10.04.2024 con il N° 03661-554981-2024 risulta che il fabbricato per la civile abitazione "sub. 1" è in classe energetica "G" (EP gl, nren 422,17 KWh/mq anno).



VALORE LOCATIVO:

Ipotizzando che il bene sia in condizioni tali a essere affittato, ovvero privo di abusi, si ritiene il valore locativo dell'immobile abitativo è stimato in € 500,00/mese mentre quello dei servizi è stimato in € 100,00/mese.

In base ai valori locativi di terreni a seminativo in zona si ritiene il valore locativo del terreno stimato in complessivi € 350,00/anno.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: L'immobile risultano occupato senza titolo.

REGIME FISCALE: Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

STIMA DEL BENE: LOTTO UNICO: 1+2+3

Valore complessivo..... € 260.894,24

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 230.000,00

Forlì, lì 3 maggio 2024

Con osservanza.
L'Esperto Stimatore
Ing. Paolo Cavina

