

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 218/2018

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

Allegato A

* * * * *

LOTTO 3

Parte Pignorata

PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato di 6/8 e PROPRIETA' di 2/8 in regime di comunione di beni con la consorte, di appartamento, con cantina, garage, proservizi e partecipazioni agli spazi comuni, situato al piano terra di palazzina bifamiliare, sita a Longiano in via Viole, 25.

La zona di collocazione del compendio – porzione pianeggiante del territorio comunale di Longiano, afferente anche al comune di Gambettola - è sita nel bordo edificato ed è comodamente connessa con la rete viaria di collegamento intercomunale. Il contesto di collocazione più immediato è caratterizzato dalla presenza di edifici a prevalente destinazione produttiva, ma il sito è comunque ottimamente servito con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali, presenti nelle immediate vicinanze.

L'edificio consta di tre livelli fuori terra e del piano interrato: al piano terra abbiamo l'appartamento di cui al presente lotto, al piano interrato (che si estende solo per una porzione del sedime del fabbricato) abbiamo invece la cantina dell'appartamento, mentre ai piani primo e secondo l'appartamento di cui ad altro della presente procedura.

La palazzina in cui si situano i due appartamenti, seppure di impianto datato, è stata recentemente, gradevolmente e radicalmente ristrutturata, nel 2004.

Il fabbricato, planimetricamente di forma pressoché quadrata è organizzato in modo molto semplice; la struttura portante è in cemento armato con solai di piano in laterocemento, copertura in legno e manto in laterizio; le specchiature esterne sono intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo, rigate a livello di piano da pensiline in cemento armato faccia a vista. Anteriormente è presente un ampio porticato che affaccia sul giardino.

Intorno all'edificio sono presenti spazi pertinenziali comuni alle unità immobiliari insediate nel complesso, adibiti in parte a giardino inerbito e piantumato con arbusti e piante di alto fusto, in parte ad area di manovra pavimentata per l'accesso ai garage ed al magazzino.

L'unità di cui al presente lotto 3, comprende i subalterni 4 e 7.

L'appartamento di cui al sub 4 ha due ingressi, uno anteriore dal portico ed uno posteriore, mentre per la cantina l'accesso avviene dall'esterno, con scala posta sul prospetto est.

L'appartamento consta di ingresso – disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola.

L'unità è caratterizzata da particolari e componenti edilizi curati e di buona qualità estetica: i pavimenti sono in ceramica nelle zone di uso diurno ed in legno a listoni nelle camere da letto, e nella zona notte; i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche di cromatismo coordinato con le altre finiture. E' presente un sobrio camino in soggiorno.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato bianco con decori; anche gli infissi esterni sono in legno, con doppi vetri, zanzariere e sistema di chiusura a scuri.

Nel bagno abbiamo lavabo, water, bidet e box doccia circolare in cristallo. La lavatrice è posizionata nel corpo a servizi, esterno all'abitazione, unitamente alla caldaia.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posta nel proservizio. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva, citofono, aspirazione centralizzata; è anche presente predisposizione all'installazione dell'impianto di condizionamento dell'aria. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione buono.

L'appartamento è in condizioni buone: internamente sono state rilevate alcune crepe nell'intonaco in corrispondenza della finestra sud del soggiorno; non sono emerse altre problematiche particolari. Nel plafone del portico sono stati presenti tracce di umidità ed alcuni distacchi di tinteggiatura, dovuti, presumibilmente, ad un deterioramento dell'efficienza del sistema impermeabilizzante e/o di convogliamento delle acque meteoriche, del soprastante terrazzo.

Al piano interrato è presente un locale uso cantina organizzato con accesso da scala esterna. Si tratta di unico vano, abbastanza ampio, di altezza pari a circa 190 cm. Il vano è pavimentato in cemento, è privo di intonaco e tinteggiatura con pareti in cemento a vista. All'interno è stato rilevato unicamente l'impianto elettrico.

Abbinato all'appartamento, è anche parte di un corpo di fabbrica autonomo, individuata al sub 7, tale edificio, monopiano a struttura portante in muratura, è situato nella corte comune, immediatamente a nord della palazzina bifamiliare. Questo fabbricato ospita due garage (di cui uno assegnato al presente lotto), un bagno, una lavanderia – cucina rustica ed un ulteriore bagno con antibagno spogliatoio, funzionale all'attività produttiva insediata nel magazzino di cui a successivo lotto.

L'uso di questi spazi è, al momento, promiscuo, essendo essi riconducibili alla medesima compagine proprietaria degli appartamenti e del magazzino; in tal senso essi verranno illustrati per l'uso effettivo.

Il garage è pavimentato in piastrelle ceramiche, intonacato e tinteggiato alle pareti, è dotato di portone potenzialmente carrabile prospiciente la corte interna comune pavimentata e di finestratura sul lato opposto. E' presente impianto elettrico ed idrico sanitario nel bagno adiacente, ove è anche posizionata la lavatrice e la caldaia che alimenta sia l'appartamento, sia la lavanderia/cucina rustica sita nel presente corpo di fabbrica. Nel bagno sono presenti lavabo, water, bidet e box doccia. Nel garage è anche collocato il dispositivo per l'aspirazione centralizzata dell'appartamento, con il bidone di raccolta dell'aspirato. Il locale principale viene utilizzato come spazio di sgombero.

La lavanderia, con accesso sul fronte est, di fatto una seconda cucina, è un locale pavimentato in piastrelle ceramiche, intonacato al civile, tinteggiato di colore bianco, con parti dotate di rivestimento, anch'esso in piastrelle ceramiche. In esso sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario, impianto del gas; c'è anche un piccolo camino. Il locale è altresì riscaldato mediante radiatore metallico collegato alla caldaia che alimenta anche l'appartamento.

L'ultimo vano posto all'estremità nord del proservizio è utilizzato come bagno – spogliatoio a servizio dell'attività insediata nel magazzino. Essendo tali presidi obbligatori per una attività produttiva, qualora si intenda continuare tale esercizio nell'immobile assegnato ad altro lotto, occorrerà o pattuire una locazione per tale singolo locale, dotato comunque di accesso autonomo, oppure ricavare tali spazi ex novo all'interno del magazzino. Trattasi di vano di dimensione limitata: la parte a bagno, con lavabo, water e bidet, è pavimentata e rivestita in modo efficiente con piastrelle ceramiche; nella parte a spogliatoio semplicemente intonacata e tinteggiata è presente un lavandino. C'è impianto elettrico ed un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il proservizio, specie sul lato sud, molto prossimo all'abitazione e scarsamente soleggiato, è interessato da fenomeni di umidità, presumibilmente per risalita dalle fondazioni che hanno compromesso l'efficienza della tinteggiatura esterna.

Il proservizio di cui al lotto 3 è stata oggetto di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della figlia dell'esecutato, ivi residente unitamente al figli. L'assegnazione è stata trascritta il 21/7/2017 all'art. 11152, con successive annotazioni 3792 del 29/11/2017 e 739 del 7/3/2018.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento piano terra	104,50 mq
Portico	45,00 mq
Cantina	23,50 mq
Garage	16,50 mq
Lavanderia – cucina rustica	12,60 mq
Bagno a fregio del garage 2	7,80 mq
Bagno spogliatoio lato nord	9,30 mq

oltre alle parti condominiali in corte.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

- Abitazione censita al Foglio 8 mappale 250 subalterno 4, Categoria A/3, Classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale 114,00 m2, superficie catastale escluse aree scoperte 105,00 m2 rendita catastale di € 454,48, sita in via Viole, 25, piani terra e interrato.
- Garage censito al Foglio 8 mappale 250 subalterno 7, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 39,00 m2, superficie catastale totale 26,00 m2 rendita catastale di € 88,62, sita in via Viole, 25, piano terra.

Oltre alle parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Longiano, al Foglio 8, particella 250, Ente Urbano di m² 1.775, nel quale è ricompresa la corte censita al N.C.E.U. al foglio 8 mappale 250 sub 9 – Bene Comune Non Censibile comune ai subalterni 2-4-5-6-7.

CONFINI

Il lotto in cui si situa l'edificio confina a sud con la via Emilia, a ovest con la via Viole e negli altri lati con proprietà dell'esecutato, anche in comunione legale con la moglie, salvi altri. Alcune aree con cui il bene confina sono anch'esse oggetto del pignoramento, mentre altre non sono oggetto di questa formalità.

All'interno del fabbricato l'appartamento confina con parti comuni da più lati e con altra proprietà dell'esecutato, in parte in comunione legale con la consorte, ed oggetto del pignoramento.

PERTINENZA

PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato di 6/8 e PROPRIETA' in regime di comunione di beni con la consorte di 2/8

PROVENIENZA

Il titolo di provenienza dell'immobile è il seguente:

L'esecutato ottiene l'attuale assetto proprietario per fasi: prima acquisisce per donazione del padre la nuda proprietà di $\frac{3}{4}$ del bene con atto del 25/1/1985, indi, sempre in data 25/1/1985 con separato atto acquisisce l'ulteriore $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà, dalla sorella, per compravendita, in regime di comunione legale dei beni con la moglie. Infine per riunione di usufrutto a seguito della morte del padre beneficiario, intervenuta il 17/6/1986, acquisisce l'intera proprietà del bene di cui 2/8 in regime di comunione legale con la consorte.

REGIME FISCALE

Essendo il bene intestato a persone fisiche la vendita sarà assoggettata a sola imposta di registro.

CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO

Per quanto riguarda la palazzina, sita in via Viole a Longiano - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Longiano sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è stato costruito in primo impianto come capanno per pollame con nulla osta nr. 431 del 7/5/1962.
 - Con nulla osta nr. 1489 del 14/6/1967 fu autorizzata la sopraelevazione (sopralzo) dell'immobile
 - Previo rilascio di Concessione Edilizia 2457/84 del 2/6/1984 fu autorizzata la costruzione del portico antistante l'abitazione con terrazzo soprastante.
 - Con Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) nr. 892 del 17/2/2004 fu attivato intervento di ristrutturazione del fabbricato con anche costruzione della nuova copertura in legno.
- Relativamente a questi lavori fu anche presentata DIA di variante nr. 992 del 10/9/2004.

Non sono state reperite altre pratiche relative alla palazzina bifamiliare pignorata, intestate all'esecutato o alla comproprietaria.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile, con riferimento al nulla osta nr. 1489 del 14/6/1967, con richiesta nr. 825 del 28/6/1967 e sopralluogo ispettivo del 7/9/1973.

Con riferimento al portico di cui alla Concessione Edilizia 2457/84 del 2/6/1984, in data 6/11/1984 fu comunicata la fine lavori e richiesta l'agibilità che, però, agli atti reperiti non risulta rilasciata in modo esplicito.

Con riferimento alla Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) nr. 892 del 17/2/2004 e successiva DIA di variante nr. 992 del 10/9/2004, in data 24/10/2005 fu depositata in comune la documentazione di fine lavori, propedeutica al rilascio dell'agibilità, dopo che in data 23/9/2004, l'Ufficio competente aveva anche effettuato l'ispezione per agibilità. Tra gli atti reperiti non risulta però alcun rilascio esplicito di agibilità.

Per quanto riguarda infine il fabbricato monopiano autonomo a servizi e garage, sempre sito in via Viole a Longiano, con riferimento al Permesso di Costruire nr. 4011 del 20/2/2004 prot. 2605 e successiva DIA di variante nr. 991 del 10/9/2004, in data 24/10/2005 fu depositata la comunicazione di fine lavori corredata da documentazione propedeutica al rilascio dell'agibilità. In data 20/1/2006 l'Ufficio Tecnico comunale comunicò l'avvenuta sospensione della procedura di rilascio dell'agibilità, in quanto la pratica era carente di alcuni documenti, parte dei quali sono poi stati prodotti. Non è stato possibile ricostruire formalmente eventuali integrazioni documentali successive, in ogni caso, tra gli atti reperiti, non risulta alcun rilascio esplicito di agibilità.

Nell'appartamento con cantina, sono state riscontrate alcune lievi difformità tra quanto rappresentato e lo stato reale dei luoghi, in cantina. Per quanto riguarda il proservizio autonomo con garage e locali accessori, sono state riscontrate alcune difformità d'uso: la lavanderia è stata in effetti allestita come cucina rustica riscaldata ed un bagno è in realtà il corpo bagno+spogliatoio al servizio dell'adiacente magazzino produttivo.

Le opere non regolari sono sanabili

CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente occupato dall'esecutato e dalla consorte, comproprietaria di quota dell'immobile in comunione legale di beni. I residenti nei lotti 3 e 4 figurano tutti nel medesimo stato di famiglia, come residenti in via Viole 25 ove non sono distinti i due appartamenti.

Tale situazione è risultata riscontrata anche dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì Cesena.