ALLEGATO 11

Allegato “A”

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 159/2025

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO "A"

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà sull'intero relativamente ad unità immobiliare facente parte di un maggiore complesso condominiale denominato Residence "Le Fonti" – Palazzina B/1, sita nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in via Cavalieri di Vittorio Veneto civico n.7 interno n.26.

L'immobile è ubicato nella porzione sud-occidentale del territorio comunale, a circa 500 metri dalla via principale (via Roma) e nelle immediate vicinanze del fiume Montone e della S.S. 67 "Tosco-Romagnola".

Il complesso immobiliare di maggiore consistenza cui risultano parte integrante i beni oggetto di perizia ed i cui lavori di edificazione risultano terminati nell'anno 1981 è costituito da n.6 corpi di fabbrica denominati A1, A2, B1, B2, C1, e C2, formanti un unico insediamento edilizio, articolati su diversi livelli e con differenti orientamenti.

Il corpo B1 ove risulta ubicata l'unità abitativa oggetto della presente relazione, si sviluppa su tre piani fuori terra e lo stesso ospita complessivamente 28 unità abitative.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso le parti comuni del complesso condominiale quali la corte e vano scala, sino all'unità posta al secondo piano e contraddistinta con la numerazione interna 26.

L'ingresso all'unità abitativa avviene direttamente in un primo locale adibito a cucina-pranzo avente una superficie calpestabile di circa mq.11. Attraverso un disimpegno è possibile accedere ad un secondo vano adibito a camera letto di mq.7 ca. calpestabili oltre al servizio igienico dell'abitazione. Esternamente è altresì presente un balcone di mq.8 ca. calpestabili con accesso dalla zona giorno.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

L'immobile presenta difformità edilizio-urbanistiche che ne inficiano lo stato legittimo e la destinazione d'uso residenziale, in quanto derivante da un frazionamento di un'unità principale mai assentito sotto il profilo urbanistico. Tali irregolarità, congiuntamente alle caratteristiche dimensionali dell'alloggio, precludono la possibilità di una sanatoria o di un recupero ad uso abitativo; pertanto **il bene potrà essere destinato esclusivamente a locale di servizio/pertinenza accessoria non residenziale.**

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione sufficiente: internamente si intende segnalare il degrado dello strato di finitura dell'intradosso del solaio superiore nella zona giorno probabilmente causato da infiltrazioni.

Alla descritta unità immobiliare competono, pro quota, i diritti e gli obblighi di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui essa è parte integrante a norma dell'art. 1117 del Codice-Civile, con tutti i relativi effetti di legge.

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

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 32 circa.

Il bene in esame non possiede i requisiti per la destinazione d'uso residenziale, di conseguenza, ai sensi delle disposizioni della Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna 7 settembre 2015, n. 1275 lo scrivente Esperto Stimatore ritiene l'immobile escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il valore di locazione stimato è pari ad ***€ 1.560,00*** (euro millecinquecentosessanta/00).

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

1)

Dati identificativi: Comune di **CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) (FO)**
Foglio **28** Particella **365** Subalterno **26**
Partita: **1000128**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339A) (FO)**
Foglio **28** Particella **365**

Classamento:
Rendita: **Euro 238,86**
Rendita: **Lire 462.500**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/3**[a], Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**
Foglio **28** Particella **365** Subalterno **26**
Indirizzo: VIA FLAVIO BIONDO Piano 2
Dati di superficie: Totale: **31 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **28 m²**

L'unità immobiliare confina a sud e ad est con il ballatoio comune, ad ovest con affaccio su spazio esterno e a nord con altra unità immobiliare, salvo altri e più precisi confini.

L'area sulla quale sorge l'edificio in cui risulta compresa l'unità oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:

Dati identificativi: Comune di **CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339A) (FO)** Sezione **CASTROCARO TERME T SOLE**
Foglio **28** Particella **365**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) (FO)**
Foglio **28** Particella **365**
Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **496 m²**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

PERTINENZA

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

PROVENIENZA DEL BENE

Dall'analisi dei registri immobiliari si rileva:

- dichiarazione di successione registrata a Forlì n.316903 Vol.88888 e trascritta a Forlì il 4 agosto 2025 art.10418

REGIME FISCALE

Dalla documentazione esaminata si ritiene la vendita soggetta a imposta di registro.

L'E.S. consiglia l'acquirente di verificare eventuali variazioni delle indicazioni fornite.

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

La verifica dei precedenti autorizzativi è stata effettuata previa presentazione di apposita istanza, inoltrata in data 28 gennaio 2026 tramite modulistica dedicata e posta elettronica certificata agli uffici competenti del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole – Area Governo del Territorio.

Gli stessi, in seguito, hanno reso disponibile la documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Concessione per lavori edili n.34 rilasciata in data 17/05/1979;
- Concessione n.104 rilasciata in data 07/08/1981 per lavori edili di variante al permesso sopracitato;
- Certificato di abitabilità Prot. n.6461 Pratica n.34/79 104/81 rilasciato in data 17 dicembre 1981.

L'immobile oggetto di pignoramento deriva dal frazionamento di una maggiore unità principale mai assentito sotto il profilo urbanistico che ne inficia lo stato legittimo e la destinazione d'uso residenziale.

Tale irregolarità, congiuntamente alle attuali caratteristiche dimensionali dell'alloggio, precludono la possibilità di una sanatoria o di un recupero ad uso abitativo e

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

conseguentemente **il bene potrà essere destinato esclusivamente a locale di servizio /pertinenza accessoria non residenziale.**

A seguito degli accertamenti condotti e dei confronti intercorsi con i competenti Uffici Tecnici Comunali, si attesta che il cambio di destinazione d'uso a locale di servizio risulta assentibile a mezzo di apposita istanza di sanatoria edilizia. Il costo complessivo dell'operazione è stimato, in via orientativa e forfettaria, in circa € 1.000,00, importo comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

I suddetti oneri saranno decurtati in sede di determinazione del valore di stima dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espressi nella presente relazione sono stati formulati dallo scrivente E.S. con la massima diligenza professionale, sulla scorta della documentazione resa disponibile, della normativa vigente e delle informazioni acquisite presso i menzionati uffici.

Si invita il potenziale acquirente a verificare tali risultanze con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia, in considerazione del lasso di tempo che potrebbe intercorrere tra la redazione della presente stima e l'effettiva vendita all'asta, nonché di eventuali sopravvenuti mutamenti d'ordine tecnico o normativo.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

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.

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 5 maggio 2026, i competenti uffici del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.

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 ***€ 21.000,00*** (euro ventunomila/00).

Forlì, 31 agosto 2026

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

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it