ALLEGATO 12

Allegato “A”

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 177/2025

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 ripostiglio facenti parte di un maggior complesso condominiale, site nel Comune di Forlì (FC), in via Caterina Sforza civico n.36 interno n.10.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione sud del territorio comunale, all'interno del centro storico e a circa 500 mt. dalla centrale Piazza Aurelio Saffi.

Il complesso immobiliare di maggiore consistenza, di cui l'unità oggetto della presente perizia risulta parte integrante, è costituito da un edificio "a corte" strutturato attorno a un cortile comune e insiste su un lotto di terreno dalla forma irregolare comprensivo delle aree scoperte destinate ai percorsi esterni.

Il fabbricato si sviluppa su più livelli e comprende complessivamente 28 unità abitative, 1 locale commerciale, 1 laboratorio, 1 opificio, 2 autorimesse e 4 magazzini.

L'edificazione del fabbricato è antecedente al 1° settembre 1967, come comprovato dalla conformazione dello stesso già rilevabile dalle aerofotogrammetrie dell'anno 1937 acquisite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene tramite l'ingresso situato lungo via Caterina Sforza distinto con la numerazione civica 36 e le parti comuni del complesso condominiale quali androne d'ingresso, corte e vano scala, sino all'unità posta al primo piano individuata con la numerazione interna 10. Risulta inoltre presente un secondo accesso all'unità immobiliare collegato ad un diverso vano scala condominiale e identificato con la numerazione interna 13.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene mediante un disimpegno d'ingresso in

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

posizione centrale caratterizzato da una superficie utile di circa mq.9 con adiacente vano ad uso ripostiglio di circa mq.3. Dal predetto disimpegno si articolano un primo locale adibito a cucina, avente una superficie di circa mq.10, ed un locale soggiorno di circa mq. 28; da quest'ultimo si perviene alla camera da letto padronale di circa mq.23.

In corrispondenza del prospetto affacciato sulla corte comune ed in aderenza al locale d'ingresso, alla cucina e al soggiorno, è presente un corpo di fabbrica in superfetazione nel quale risultano realizzati due ambienti ad uso veranda ed un servizio igienico. Come descritto ed approfondito nei relativi paragrafi, tale manufatto è stato edificato in epoca successiva rispetto al fabbricato originario e configura una difformità di natura edilizia, urbanistica e catastale.

Al piano terra risulta altresì presente un locale ripostiglio il cui accesso avviene tramite l'ingresso situato lungo via Caterina Sforza distinto con la numerazione civica 36 e le parti comuni del complesso condominiale quali androne d'ingresso e corte.

L'immobile nel suo complesso presenta uno stato di conservazione sufficiente, coerente con l'epoca di realizzazione e gli interventi di parziale ammodernamento sovrapposti nel tempo.

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. 93 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "**F**" con un indice di prestazione energetica globale pari a 215,94 kWh/mq anno.

Il valore di locazione stimato è pari ad ***€ 7.200,00*** (euro settemiladuecento/00).

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

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 **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **180** Particella **32** Subalterno **29**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **180** Particella **32**
Foglio **180** Particella **305**

Classamento:
Rendita: **Euro 267,27**
Categoria **A/4**[6], Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**
Foglio **180** Particella **32** Subalterno **29**
Indirizzo: VIA CATERINA SFORZA n. 20 Piano 1
Dati di superficie: Totale: **88 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **88 m²**

L'unità immobiliare confina con ragioni Prugnoli Maria o aventi causa lungo il lato nord-est, con ragioni eredi Ragazzini o aventi causa lungo il lato sud-est, presenta un affaccio sul cortile comune lungo il lato sud-ovest ed infine confina con ragioni Benini Primo o aventi causa lungo il lato nord-ovest, il tutto salvo se altri.

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 **180** Particella **32**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **180** Particella **32**
Foglio **180** Particella **1319**
Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **1.497 m²**

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

PERTINENZA

La quota di pertinenza dei debitori esecutati 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 contro il de cuius, deceduto in data 03/03/2018, e a favore di Eredità giacente di relativamente alla quota pari a 1/1 di nuda proprietà.

- Atto pubblico notarile di acquisto di legato ai rogiti del Notaio Ben M'barek Nizar di Forlì in data 03/10/2018, Repertorio n. 1271 - Raccolta. n. 952, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 08/10/2018 ai nn. 14541 di Registro Generale e 10418 di Registro Particolare relativamente alla quota pari 1/1 di usufrutto.

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 in data 28 gennaio 2026 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 15 aprile 2026 l'ufficio ha risposto allo scrivente E.S. comunicando quanto segue.

Considerato che i vecchi registri, spesso privi di oggetto e indirizzo in quanto all'epoca non venivano riportati, e i sistemi informatici di questo Comune non consentono di effettuare ricerche per dati catastali, si segnalano i seguenti titoli depositati presso l'Archivio Generale:

- *licenza n. 28703 del 13/11/1962, prot. gen. n. 25686;*
- *licenza n. 33099 del 21/08/1965, prot. gen. n. 15966.*

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio

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

2023, si informa che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili.

In data 24 aprile 2026 lo scrivente E.S. h presentato integrazione alla precedente istanza chiedendo ulteriori verifiche per nominativo del precedente proprietario.

In data 30 aprile 2026 l'ufficio ha risposto allo scrivente E.S. comunicando quanto segue.

Considerato che i vecchi registri, spesso privi di oggetto e indirizzo in quanto all'epoca non venivano riportati, e i sistemi informatici di questo Comune non consentono di effettuare ricerche per dati catastali, si segnalano i seguenti titoli depositati presso:

- *Archivio di Stato di Forlì: licenza n. 11687 del 22/02/1951, prot. gen. n. 2440, unita alla licenza n. 12373 con abitabilità del 22/08/1953.*
- *Archivio Generale: licenza n. 23783 del 12/11/1959, prot. gen. n. 23292.*

Poiché i locali dell'Archivio Generale sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, l'atto di cui sopra é indisponibile/irreperibile.

In seguito a verifica effettuata con gli uffici dell'Archivio di Stato è stato appurato che i titoli risultano riferiti ad altro fabbricato.

In conseguenza degli eventi meteorologici di eccezionale intensità che nel mese di maggio 2023 hanno provocato il totale allagamento ed il danneggiamento dell'Archivio Generale, il Comune di Forlì ha reso noto le indicazioni in merito ai criteri per l'accertamento dello "stato legittimo" degli immobili.

In applicazione di quanto previsto dall'art. 10-bis, comma 4, della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, qualora sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio del titolo abilitativo (in caso di Permesso di costruire) ovvero della sua presentazione (in caso di SCIA e CILA) e, tuttavia, non sia disponibile copia per cause di forza maggiore derivate dagli eventi alluvionali indicati in premessa, lo stato legittimo è quello desumibile, per consistenza e destinazione d'uso:

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

- dalla planimetria catastale di primo impianto o conseguente all'obbligo di accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano di cui al D.L. n. 201/2011 (convertito con modificazioni dalla L. n.214/20211) ovvero da quella conseguente all'ultimo titolo edilizio, antecedente gli eventi calamitosi;

In considerazione di quanto sopra esposto, così come da disposizioni indicate, lo stato legittimo assunto è quello risultante dalla relativa planimetria catastale depositata agli atti e data 24/10/1951.

A seguito degli accertamenti condotti e dei confronti intercorsi con i competenti Uffici Tecnici Comunali, si attestano le seguenti determinazioni in ordine allo stato legittimo dell'immobile:

- Difformità sub punto 1: risultando priva di legittimità urbanistico-edilizia, non appare suscettibile di regolarizzazione e necessita del conseguente ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione della porzione eseguita in ampliamento. Il relativo costo di intervento si stima, in via orientativa e forfettaria, in circa € 10.000,00;
- Difformità sub punto 2: risultano regolarizzabili a mezzo di idonea istanza di titolo abilitativo in sanatoria. L'onere complessivo di regolarizzazione è stimabile, sempre in via orientativa e forfettaria, in circa € 5.000,00, importo comprensivo sia dell'oblazione legale sia dei compensi professionali per le pratiche tecnico-amministrative.

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.

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

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.

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, i competenti uffici del Comune di Forlì 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 le opere di ripristino e regolarizzazione urbanistica oltre alla percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad ***€ 88.000,00*** (euro ottantottomila/00).

Forlì, 2 settembre 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