TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

***

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEI BENI

***

LOTTO UNICO

R.G. ESEC.
N. 157/2025

ALLEGATO "A"

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Proprietà per la quota di 1/1, alla Società esecutata, del bene ubicato in Comune di Forlì (FC), Viale Giacomo Matteotti n. 115/117.

Il bene consiste in un negozio ubicato nel fabbricato sito in Comune di Forlì (FC), Viale Giacomo Matteotti n. 115/117, compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. fra cui trovasi la p.lla 41 Subb. 141, 142, 152 (ingresso, rampa, vano scala e locale deposito biciclette – Bene Comune non Censibile a tutti i subb.), ivi compresa l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 182 con la Particella 41 di Mq. 2.272 (Ente Urbano).

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare è ubicato nel condominio denominato "Matteotti" sito in Comune di Forlì (FC), posto in angolo tra viale Giacomo Matteotti e Piazzale della Vittoria. Il fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni Sessanta e si sviluppa su otto piani, di cui due piani interrati e sei piani fuori terra. Al secondo livello interrato del fabbricato insistono cinque locali ad uso negozio, tra cui il subalterno 132 oggetto di pignoramento immobiliare, un magazzino, un deposito, sedici vani ad uso cantina e quindici garage; al primo livello interrato insistono sedici vani ad uso cantina; al piano terra insistono due uffici e cinque negozi; al piano primo insistono due abitazioni e due uffici; al piano secondo insistono tre abitazioni e tre uffici; al piano terzo insistono cinque abitazioni e due uffici; al piano quarto insistono sette abitazioni e un ufficio; al piano quinto insistono cinque abitazioni.

Il negozio oggetto di stima, è ubicato al secondo livello interrato ed è accessibile direttamente dalla galleria posta al di sotto di Piazzale della Vittoria. L'unità immobiliare è costituita prevalentemente da un unico ampio vano a destinazione commerciale. Il fronte rivolto verso la galleria comune è caratterizzato da sei moduli vetrati di ampie dimensioni, realizzati con profili in alluminio anodizzato e vetro singolo, nei quali sono inserite porte di accesso a

battente a tutta altezza. Le vetrate sono protette esternamente da serrande metalliche avvolgibili a maglia, ad azionamento manuale. Al momento del sopralluogo le vetrine risultavano schermate dall'interno mediante teli e pannellature di carattere provvisorio; uno dei moduli vetrati presentava inoltre un danneggiamento. I serramenti sono intervallati da pilastri in conglomerato cementizio armato, rivestiti con lastre in marmo tipo "Trani" o similare.

Lungo le pareti perimetrali interne sono state realizzate contropareti in cartongesso, finite con tinteggiatura di colore chiaro. In più punti tali finiture presentano fenomeni di degrado, consistenti in locali distacchi e tracce di umidità.

Nella zona prossima all'ingresso è tuttora visibile la pavimentazione originaria in granigliato di marmo. Nella restante parte del locale è stato posato, in sovrapposizione, un pavimento in laminato effetto legno, che presenta sollevamenti localizzati di alcune doghe.

I soffitti presentano altezze e soluzioni differenti a seconda delle zone. Il solaio originario in cemento armato si attesta ad un'altezza di 3,00 metri. La restante parte del locale è dotata di un controsoffitto a doghe in PVC che riduce l'altezza utile tra i 2,70 e i 2,88 metri. Il controsoffitto si presenta in parte deteriorato e in certi punti è stato parzialmente rimosso, lasciando a vista i sostegni metallici e il passaggio delle linee impiantistiche.

L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e in parte mediante canaline plastiche esterne; il dispositivo salvavita è posizionato all'ingresso del negozio. L'illuminazione interna è costituita prevalentemente da plafoniere con tubi fluorescenti della lunghezza di circa cm 120.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi radianti in ghisa a parete. In corrispondenza dei radiatori, le contropareti in cartongesso risultano interrotte o ritagliate.

Sulle pareti interne sono inoltre presenti alcune bocchette in materiale plastico, apparentemente riconducibili a un impianto di ventilazione o aerazione meccanica.

In corrispondenza del confine tra il subalterno 132, oggetto di stima, e l'adiacente subalterno 38, non oggetto della presente perizia, è stata riscontrata l'assenza di una porzione della parete divisoria, per uno sviluppo lineare di circa m. 2,00. Tale apertura rende attualmente comunicanti le due unità immobiliari. Ai fini del ripristino della separazione fisica e funzionale tra le proprietà dovrà essere ricostruita la porzione di parete mancante.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è

scadente.

La **superficie commerciale complessiva del negozio** in oggetto è pari a circa **mq. 156,00** comprensiva della quota delle parti comuni.

Il prezzo mensile di locazione per il bene oggetto di pignoramento complessivamente si stima in **€ 200,00** (euro duecento/00).

***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

- ***Foglio 182 - particella 41*** - ***subalterno 132*** - Categoria C/1 Classe 5ª - Consistenza 122 mq - Superficie Catastale Totale mq. 140 - Rendita € 2.684,13 – Viale Giacomo Matteotti; Piazzale della Vittoria – Piano S2

Oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previste dall'art. 1117 del Codice Civile:

- ***Subb. 141, 142, 152 (ingresso, rampa, vano scala, locale di deposito biciclette) della particella 41 comune a tutti i subb;***

Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al ***Catasto Terreni*** del Comune di Forlì al **Foglio 182 Particella 41 di mq. 2.272** - Ente Urbano.

***

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

Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile è stata effettuata una ricerca presso l'Archivio Generale del Comune di Forlì che ha assunto il n. di protocollo 44963 del 14/04/2026 con successiva richiesta integrativa che ha assunto n. di protocollo 110028 del 09/09/2026.

A seguito della ricerca non è stato possibile reperire le seguenti pratiche relative alla costruzione del fabbricato e alle sue successive modifiche:

– Licenza Edilizia n. 35527 del 31 gennaio 1967, Prot. Gen. n. 29375/67;

– Variante n. 36366 del 4 luglio 1967, Prot. Gen. n. 29375/67;

– Variante n. 39020 del 19 novembre 1968, Prot. Gen. n. 30397/68;

– Certificato di Agibilità n. 10212 del 29 marzo 1969, Prot. Gen. n. 5311/69;

– Certificato di Abitabilità n. 10346 del 23 agosto 1969, Prot. Gen. n. 15764/69.

La documentazione sopra indicata risulta irreperibile a causa dell'inagibilità di parte dei locali dell'archivio comunale, conseguente agli eventi alluvionali del maggio 2023.

Sono risultate disponibili le seguenti pratiche, che tuttavia non interessano direttamente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

– pratica di Ordinaria Manutenzione del 2 luglio 1988, Prot. Gen. n. 22690/88;

– D.I.A. di Manutenzione Straordinaria del 1° ottobre 2001, Prot. Gen. n. 46582/2001;

– D.I.A. di Manutenzione Straordinaria del 20 dicembre 2002, Prot. Gen. n. 58626/2002.

Sono state invece reperite le seguenti pratiche riguardanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

– Concessione edilizia in sanatoria n. 694 del 3 giugno 1988, con successiva Dichiarazione di Abitabilità n. 885 del 4 novembre 1988;

– domanda di condono edilizio presentata nell'anno 2004 con P.G. 62489/04 e definita con il rilascio del titolo edilizio in sanatoria n. 432 del 23 novembre 2011.

La domanda di condono del 2004 riguardava la fusione delle quattro unità immobiliari allora identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 182, particella 41, subalterni 39, 40, 41 e 42, mediante demolizione delle pareti divisorie interne.

Con variazione catastale presentata il 5 maggio 2005 sono stati soppressi i subalterni 39, 40, 41 e 42 ed è stato costituito l'attuale subalterno 132.

L'elaborato grafico allegato al titolo edilizio in sanatoria n. 432/2011 costituisce il più recente riferimento edilizio relativo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Dal confronto tra tale elaborato e lo stato rilevato durante il sopralluogo, l'immobile risulta sostanzialmente conforme allo stato autorizzato, fatta eccezione per l'assenza di una porzione della parete divisoria posta sul confine con l'adiacente subalterno 38, non compreso nel pignoramento, e per la mancata rappresentazione di alcune porzioni delle contropareti in cartongesso presenti lungo le pareti perimetrali interne del negozio.

Le contropareti in cartongesso risultano in parte rappresentate nell'elaborato grafico e sono già riconoscibili nella documentazione fotografica storica allegata alle pratiche esaminate. Trattandosi di opere interne di modesta entità, prive di rilevanza strutturale e che non hanno comportato la formazione di nuovi vani, incrementi di superficie o volume, modifiche della destinazione d'uso o altri effetti urbanisticamente rilevanti, la parziale omissione grafica è riconducibile agli errori materiali di rappresentazione progettuale compresi tra le tolleranze esecutive di cui all'art. 19-bis, comma 1-bis, della L.R. n. 23/2004. Tali opere,

pertanto, secondo l'E.S., non costituiscono violazione edilizia e non richiedono interventi di regolarizzazione.

La porzione mancante della parete divisoria, avente uno sviluppo lineare di circa m 2,00, mette invece attualmente in comunicazione il subalterno 132 con l'adiacente subalterno 38. Tale porzione dovrà essere ricostruita al fine di ripristinare la separazione fisica e funzionale tra le due unità immobiliari e la corrispondenza con lo stato autorizzato.

Il costo complessivo del ripristino, comprensivo delle opere murarie, delle finiture e degli ulteriori oneri connessi, viene prudenzialmente stimato in € 2.000,00 (euro duemila/00).

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'aggiudicatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Forlì, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

***

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene oggetto di perizia non risulta occupato.

***

CONFINI

Il negozio oggetto di pignoramento immobiliare confina con i subb. 38, 142, salvo altri.

***

PERTINENZA

Il bene oggetto di stima è in proprietà alla Società esecutata **... omissis ...**, per la **quota di 1/1.**

***

PROVENIENZA DEL BENE

Il titolo di provenienza che legittima la proprietà del bene in capo alla società esecutata risulta essere:

- **Atto di compravendita a rogito del Notaio Cinzia Brunelli, Notaio in Forlì, stipulato in data 24/11/2005, registrato al Rep. n. 25120 Racc. n. 6576** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data **28/11/2005 ai nn. 23974/13524**, in cui la Società ... omissis ..., acquistava dalla Società ... omissis ..., **i diritti pari a 1/1** di piena proprietà di alcune unità immobiliari tra le quali figura il locale commerciale oggetto di pignoramento immobiliare, identificato come subalterno 132 del mappale 41 al foglio 182 del Catasto Fabbricati del Comune di Forlì.

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona giuridica, la vendita sarà da assoggettare ad I.V.A.

***

STIMA DEL BENE

Il valore di stima finale del bene, valutato a corpo e non a misura, operata la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, risulta essere complessivamente pari ad **€ 40.000,00** (dicansi euro **quarantamila/00**).

L'Esperto Stimatore

(ing. Andrea Tomidei)

Forlì, 10/09/2026.

