



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)
mobile 349 1826299
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

N. Gen. Repertorio 17/2022

DEPURATA
INTEGRAZIONE

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

INTEGRAZIONI A
RELAZIONE DEL 28/4/2023
INTEGRAZIONE 27/11/2023
CHIARIMENTI 30/1/2024
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 17/2022 R.G. Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

Contro

Forlì 30 aprile 2024

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

R.G. ES n. 17/2022

TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Identificazione degli immobili:

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Monda 108

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	2	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 185 totale escluse aree scoperte: 181 mq	614,58
2	281	5	3	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 183 totale escluse aree scoperte: 179 mq	614,58
3	281	5	4	C/6	3	26 mq	Totale mq. 33	134,28
4	281	5	5	C/6	3	26 mq	Totale mq 32	134,28
5	281	5	6	BCNC				

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** , diritto di proprietà per 1/1

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	281	5	Ente Urbano	31	70			

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** , diritto di proprietà per 1/1

INTEGRAZIONI E PRATICA CAMBIO D'USO SENA OPERE PER FABBRICATO DI ABITAZIONE A DUE ALLOGGI E PERTINENZE POSTO IN FORLÌ VIA MONDA 108 DISTINTO AL FOGLIO CATASTALE 281 PARTICELLA 5 SUBALTERNI 2 (categoria catastale A/3) – 3 (categoria catastale A/3) – 4 (categoria catastale C/6) – 5 (categoria catastale C/6) – 6 (categoria catastale B.C.N.C).

Integrazione a relazione di stima depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì il 28/4/2023, ad integrazione depositata in data 27/11/2023 a seguito della comunicazione della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì del 24 ottobre 2023; chiarimenti depositati in data 30/1/2024 a seguito di richiesta del Delegato alla Vendita per il rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, redatto dal Delegato Notaio Dott.ssa Brunelli Cinzia del 12/1/2024 comunicato all'Ausiliario del Giudice con pec del 18/1/2024 e a seguito della relazione del Delegato alla vendita del 1 marzo 2024 con autorizzazione per richiesta cambio d'uso senza opere da fabbricato rurale a civile abitazione autorizzato dal Giudice delle Esecuzioni in data 26/3/2024 e comunicato al sottoscritto il 5 aprile 2024

Come evidenziato nella relazione in origine e nelle successive relazioni l'immobile è stato concesso con i vari titoli abilitativi dal comune di Forlì per "ampliamento e ristrutturazione di fabbricato colonico e relativi servizi rurali siti all'interno della via Monda" di contro l'accatastamento è stato depositato come fabbricato di abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3 e le pertinenze con categoria C/6 (garage). L'accatastamento non è stato depositato con le categorie relative a fabbricati rurali, nello specifico come A/6 (abitazioni di tipo rurale) per le abitazioni e categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse ad attività agricole).

L'edificio edificato in data anteriore al 1/9/1967 aveva funzione rurale.

Il compendio non presenta le condizioni necessarie per il riconoscimento della ruralità agli effetti fiscali secondo il D.Lgs. 557/1993

Venendo meno la qualificazione agricola secondo quanto sopra esposto, il Delegato alla Vendita ha provveduto a richiedere il "cambio d'uso senza opere da rurale a civile abitazione).

L'esperto Stimatore ha provveduto ad inviare al comune di Forlì la richiesta e la documentazione relativa al "cambio d'uso senza opere" che ha ottenuto il protocollo n. 0052783 del 29/4/2024 (che si allega alla presente), sottolineando che rimangono inalterate, con la pratica edilizia depositata le difformità presenti nel fabbricato, descritte nelle relazioni precedenti e che dovranno essere oggetto di richieste di sanatoria dall'assegnatario o assegnatari dei lotti nei tempi di legge.

Si confermano inoltre i valori a base d'asta determinati nella integrazione del 27/11/2023, nello specifico:

LOTTO 1: FORLÌ via Monda n. 108 – foglio catastale 281 particella 5 sub 23 piano interrato, terra e primo (abitazione) e piano terra (autorimessa) e sub 4 piano terra (autorimessa) oltre BCNC

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di **€. 361.000,00 (dicensi Euro trecentosessantunomila/00)**

LOTTO 2: FORLÌ via Monda n. 108 – foglio catastale 281 particella 5 sub 3 piano interrato, terra e primo (abitazione) e piano terra (autorimessa) e sub 5 piano terra (autorimessa) oltre BCNC

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di **€. 365.800,00 (dicensi Euro trecentosessantacinquemilaottocento/00)**

Forlì 27 novembre 2023

Forlì 30 aprile 2024

Con osservanza

L'Esperto Stimatore Arch. Elio FIORINI
(firmato digitalmente)