

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEI BENI

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di stima risulta in proprietà all'esecutato ... **omissis** ..., per la **quota di 1/1** in forza di Atto di compravendita Notaio Mario De Simone, Notaio in Forlì, del 16/10/2024 Repertorio 63307/35107, trascritto a Forlì il 18/10/2024 ai nn. 12878/17949.

Si evidenzia tuttavia che nella medesima data del 18/10/2024, in momento temporalmente anteriore rispetto alla trascrizione del suddetto atto di compravendita, veniva iscritta ipoteca giudiziale sull'immobile in favore di ... **omissis** ..., in forza di titolo giudiziale R.G. 17861 / R.P. n. 2795, emesso nei confronti del dante causa, ossia del precedente proprietario del bene ... **omissis** ..., dal quale l'attuale intestatario ha acquistato l'immobile.

Pertanto, pur risultando la titolarità formale del bene in capo all'attuale intestatario, l'iscrizione ipotecaria discende da un titolo giudiziale emesso nei confronti del dante causa ed è stata eseguita in data anteriore, ancorché coincidente, sotto il profilo temporale, con la medesima giornata di trascrizione dell'atto di trasferimento.

Successivamente, in data 04/06/2025, è stato trascritto il pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura.

Il bene consiste in un laboratorio artigianale, ubicato nel fabbricato sito in Comune di Forlì (FC), Piazzale Giovanni XXIII al civico 3, compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. in ragioni di millesimi 10,39 (dieci e trentanove) su tutte le parti comuni dell'edificio come per legge, compreso l'alloggio per il custode sito al piano terra confinante con parti comuni per più lati, censito al C.F. del Comune di Forlì al Fg. 202 Particella 1314 Sub. 5, nonché la cabina Enel, ceduta in uso perpetuo all'Ente stesso, individuata al C.F. al Fg. 202 Particella 1314 Sub. 62, 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 202 con la Particella 1314 di Mq. 2.799,00 (Ente Urbano).

Il bene fa parte del condominio "... **omissis** ..." sito nel Comune di Forlì (FC),

R.G. ESEC.
N. 87/2024

ALLEGATO
"A"

posto tra via Risorgimento, via Godoli e Piazzale Giovanni XXIII. Il complesso abitativo si sviluppa su cinque livelli, piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il piano terra è costituito da unità immobiliari ad uso commerciale, artigianale, uffici e garage, il piano seminterrato è costituito da locali ad uso servizi abitativi, il piano primo è costituito da unità immobiliari ad uso ufficio ed abitativo, i piani secondo e terzo sono costituiti da unità immobiliari ad uso abitativo. Il condominio nel suo complesso comprende settantaquattro unità immobiliari, tra cui quattro uffici, quindici negozi, venti abitazioni, sette cantine, un laboratorio, diciannove garage ed un opificio (cabina Enel).

Il laboratorio artigianale oggetto di pignoramento immobiliare è ubicato al piano terra del condominio con ingresso direttamente dalla corte comune sul fronte di Piazzale Giovanni XXIII.

La costruzione del condominio "... omissis ..." risale agli anni '70. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato, i solai sono in laterocemento compreso quello di copertura, il manto di copertura è costituito da strato impermeabile continuo, con finitura superficiale uniforme, privo di coppi o tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato colore chiaro, mentre gronde e pluviali sono in rame.

Il **laboratorio artigianale** al piano terra è utilizzato per un'attività di pizzeria da asporto ed è composto da un'area di vendita nella quale è presente il bancone, da area di lavorazione e preparazione, da un vano ad uso ripostiglio e da un vano ad uso w.c. L'altezza dei vani è pari a circa m. 2,95 nell'area vendita e m. 3,50 nei restanti locali.

L'accesso avviene tramite una porta d'ingresso integrata ad una finestra fissa in alluminio con vetro singolo.

Sul fronte dell'unità immobiliare è presente una corte condominiale comune della superficie di circa mq 20, destinata all'uso esclusivo dell'unità, come previsto dall'atto di provenienza del 1970.

L'impianto elettrico è esterno con canaline in pvc con quadro elettrico tipo salvavita posizionato nel vano ad uso ripostiglio.

L'impianto di riscaldamento non risulta presente; sono tuttavia installati due split, uno in prossimità dell'ingresso del laboratorio artigianale ed uno nel vano ad uso ripostiglio, con unità interna e griglia esterna per la fuoriuscita dell'aria, marca FUJITSU. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia centralizzata del condominio ed è presente un impianto di ventilazione per l'eliminazione degli odori. Il sanitario del w.c. è di colore bianco ed

all'interno del vano è stata realizzata una paretina in legno con porta scorrevole, con la funzione di separare il w.c. dal lavandino.

Il bene oggetto di pignoramento risulta in stato di conservazione sufficiente.

Si evidenzia che la distribuzione e le superfici dei locali sopra descritte rappresentano lo stato di fatto attuale, riconducibile all'attività oggi esercitata. Tuttavia, alla luce delle normative edilizie, igienico-sanitarie e di settore attualmente vigenti, l'insediamento o il mantenimento di un'attività di pizzeria da asporto potrebbe risultare non pienamente conforme, in particolare con riferimento alle superfici minime previste per i locali di preparazione e alle dotazioni funzionali richieste.

Pertanto, la presente descrizione non costituisce attestazione di idoneità dei locali allo svolgimento dell'attività di pizzeria da asporto né garanzia circa la possibilità di ottenere o mantenere le necessarie autorizzazioni amministrative. Ogni valutazione in merito alla fattibilità dell'insediamento di specifiche attività produttive o commerciali resta demandata alle competenti autorità e alle verifiche preventive a carico dell'eventuale acquirente.

La **superficie commerciale complessiva del laboratorio artigianale** in oggetto è pari a circa **mq. 35,00** comprensiva della quota delle parti comuni.

Il prezzo mensile di locazione per il bene oggetto di pignoramento complessivamente si stima in **€ 400,00** (euro quattrocento/00).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono distinti al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

-Foglio 202 - particella 1314 subalterno 42 - Categoria C/3 Classe 8^a - Consistenza 31 mq - Superficie Catastale Totale mq. 32 - Rendita € 288,18 – Piazzale Giovanni Ventitreesimo – Piano T

Oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previste dall'art. 1117 del Codice Civile in ragione di 10,39 millesimi, compreso l'alloggio per il custode sito al piano terra censito con il subalterno 5, nonché la cabina Enel, ceduta in uso perpetuo all'Ente stesso, censita con il subalterno 62.

Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al **Foglio 202 Particella 1314 di mq. 2.799,00 - Ente Urbano.**

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

Il fabbricato all'interno del quale insiste il bene oggetto di pignoramento è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 39426 del 21/02/1969 P.G. 485;
- Licenza Edilizia in Variante n. 39975 del 13/06/1969 P.G. 15570;
- Licenza Edilizia in Variante n. 41749 del 24/11/1970 P.G. 28093;
- Certificato di Abitabilità P.G. 28656 del 09/12/1970.

In merito alla regolarità edilizia ed alla destinazione d'uso originaria dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si rappresenta quanto segue.

In data 26/07/2025 è stata eseguita ricerca degli atti abilitativi presso il Comune di Forlì con P.G. 92701 da cui è emerso che gli atti abilitativi, riguardanti il condominio in cui insiste l'immobile, sono irreperibili a causa degli eventi alluvionali del maggio 2023.

È stato inoltre contattato l'Amministratore di Condominio, che risulta in possesso unicamente di copia del Certificato di Abitabilità e del foglio della Licenza Edilizia in Variante n. 41749 del 24/11/1970 P.G. 28093, entrambi allegati alla presente.

In assenza della documentazione urbanistica-edilizia originaria, non è pertanto possibile ricostruire con certezza la destinazione d'uso assentita in sede di rilascio del titolo edilizio.

Più precisamente, dal primo Atto di Compravendita Notaio Anselmo Faticanti del 29/12/1970 n. repertorio 136148, trascritto a Forlì in data 26/01/1971 all'art. 1406, stipulato in epoca immediatamente successiva alla realizzazione del fabbricato condominiale, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta descritta e trasferita come negozio.

Successivamente con variazione catastale del 22/09/1989 in atti dal 20/08/1993 (Var. destinazione n. 9287V.1/1989), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento veniva censita come laboratorio artigianale. Da ulteriori verifiche svolte presso il Comune, riferite al nominativo della proprietà dell'epoca, non risultano rinvenibili titoli edilizi relativi ad un eventuale cambio di destinazione d'uso intervenuto negli anni 1988/1989.

Negli atti di compravendita Notaio Maria Assunta Raspanti, Notaio in Forlì, del 11/02/2000 Repertorio 170092/5008, trascritto a Forlì il 15/02/2000 ai nn. 1403/2032 e Notaio Mario De Simone, Notaio in Forlì, del 16/10/2024 Repertorio 63307/35107, trascritto a Forlì il 18/10/2024 ai nn. 12878/17949,

l'unità immobiliare oggetto di pignoramento viene descritta e trasferita come laboratorio artigianale, in coerenza con l'intestazione catastale vigente.

Alla luce di quanto sopra descritto, non sussistono elementi documentali certi che consentano di affermare in modo univoco se l'unità immobiliare sia nata come negozio e successivamente trasformata in laboratorio artigianale, ovvero se la destinazione artigianale sia stata legittimamente assentita sin dall'origine o regolarizzata in epoca successiva mediante titoli edilizi, eventualmente intestati a soggetti diversi dalla proprietà (quali ad esempio conduttori o affittuari).

Pertanto, in assenza di prova certa e documentale, non è possibile attribuire con assoluta sicurezza una diversa destinazione d'uso originaria rispetto a quella risultante dagli atti catastali e dagli ultimi titoli di provenienza, né però escludere l'esistenza di titoli abilitativi non più consultabili a causa della perdita degli archivi comunali. Ogni valutazione in merito alla destinazione d'uso viene quindi effettuata con criterio prudenziale, tenendo conto dello stato documentale disponibile alla data odierna.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta sostanzialmente conforme, ad eccezione della presenza di alcuni pannelli in legno di arredo montati per dividere l'area di vendita con l'area di preparazione e di una parete, anch'essa in legno, a delimitazione del disimpegno del w.c..

Tali elementi per l'E.S. sono da rimuovere con un costo complessivo per la rimozione pari ad €. 1.000,00 (euro mille/00).

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, 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. La presente perizia non costituisce attestazione di sanabilità né impegno circa l'esito di eventuali procedimenti edilizi.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato da terzi ed è utilizzato quale pizzeria da asporto.

Nel corso delle operazioni peritali l'esecutato ha prodotto contratto di comodato d'uso stipulato con il dante causa ... omissis ..., datato 16/10/2024, quindi anteriore alla trascrizione del pignoramento, nonché copia di comunicazione postale recante timbro di spedizione dell'11 novembre 2024, con la quale il suddetto contratto risulterebbe essere stato trasmesso al comodatario.

Dalle verifiche effettuate presso la competente Agenzia delle Entrate non risulta la registrazione del contratto di comodato.

CONFINI

Il laboratorio artigianale confina con unità immobiliari e parti comuni condominiali, salvo altri.

PERTINENZA

Il bene oggetto di stima è in proprietà all'esecutato ... omissis ... per la **quota di 1/1**.

PROVENIENZA DEL BENE

Il titolo di provenienza del bene in capo all'esecutato, risulta essere:

- **Atto Notaio Mario De Simone, Notaio in Forlì, del 16/10/2024 Repertorio 63307/35107, trascritto a Forlì il 18/10/2024 ai nn. 12878/17949**, in cui l'esecutato acquistava l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare dal ... omissis ...

REGIME FISCALE

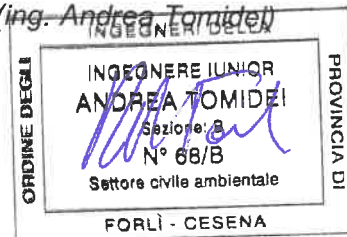
Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

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 € **36.900,00** (dicansi euro **trentaseimilanovecento/00**).

L'Esperto Stimatore

(ing. Andrea Tomidei)



Forlì, 07/02/2026.