

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione immobiliare R.G. N° 10/2025**

**(R.G. Esecuzioni)**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO "A"**

**LOTTO B**

**INTERA PROPRIETA'**

**su FABBRICATO COLLABENTE**

**composto da 3 unità**

**in Forlì Corso Garibaldi 180**



## ● IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

**PIENA PROPRIETA' su**

### **UNITA' COLLABENTE**

Foglio 176 , particella 130 sub 22 graffata a p.lla 592 sub 5 e 592 sub 7

Categoria F/2 (piano T) Via Corso Giuseppe Garibaldi 180

### **UNITA' COLLABENTE**

Foglio 176 , particella 130 sub 24 graffata a p.lla 592 sub 8

Categoria F/2 (piano T-2-3) Via Corso Giuseppe Garibaldi 180

### **UNITA' COLLABENTE**

Foglio 176, particella 130 sub 23

Categoria F/2 (piano 1) Via Corso Giuseppe Garibaldi 180

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari: Foglio 176:

particella 130 ENTE URBANO di mq 229

particella 592 ENTE URBANO di mq 168

le unità godono dei diritti sulle parti comuni distinte:

- Foglio 176 p.lla 130 sub 18 BCNC corte piano terra, scale piano terra-primosecondo e terzo, androne piano terra comune ai sub 22 della p.lla 130 graffato ai sub 5 e 7 della p.lla 592; sub 23 della p.lla 130; sub 24 della p.lla 130 graffato al sub 8 della p.lla 592.

- Foglio 176 p.lla 130 sub 16 BCNC androne piano terra comune a tutti i sub della p.lla 130

- Foglio 176 p.lla 130 sub 17 BCNC corte piano terra comune a tutti i sub della p.lla 130 escluso il sub 1



il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nato Ravenna il 02-01-1974

CF ██████████

PROPRIETA' per 1/2

██████████ nato Russi ( RA ) il 11-07-1962

CF ██████████

PROPRIETA' per 1/2 in regime di separazione dei beni ██████████

### ● DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato di civile abitazione con corte pertinenziale, situato in centro storico di Comune di Forlì, in seconda linea rispetto corso Garibaldi, da cui ha accesso al civ 180.

L'edificio di vecchia data, ha accesso attraverso androne (solo pedonale) e corte, comuni anche alle unità dell'edificio che si prospetta su corso Garibaldi.

L'edificio in oggetto della presente si eleva su tre piani fuori terra oltre a porzione di sottotetto, ed allo stato attuale è parzialmente crollato, collabente ed inaccessibile.

In particolare risulta crollata parte della copertura e gran parte del solaio tra piano terra e piano primo.

Non è stato possibile per ovvi motivi di sicurezza, entrare (salvo affacciarsi da una porta al piano terra) all'interno dell'edificio.

### **EDIFICIO**

L'edificio è composto catastalmente da tre distinte unità immobiliari :

- un appartamento al piano terra (composto da 2 vani e wc)
- un appartamento al piano primo (composto da 3 vani, disimpegno e bagno)
- un appartamento al piano secondo e sottotetto (composto da 2 vani, soffitta, disimpegno, bagno e sottotetto) oltre a corte esclusiva al piano terra.

Sono parti comuni alle sole tre unità citate, la corte piano terra sul retro, le scale piano terra-primo-secondo e terzo, l'androne al piano terra.



Di fatto si tratta di un edificio con accesso pedonale da corte comune con altre unità (lato corso Garibaldi), ed avente una corte pertinenziale sul retro (lato opposto a corso Garibaldi).

Mentre ai lati l'edificio confina con fabbricati e cortili di altra proprietà.

Come già precisato l'edificio in oggetto è parzialmente crollato e collabente, per questo motivo lo scrivente:

- ritiene di formare un unico lotto avente consistenza complessiva delle tre unità che lo compongono, in quanto necessita una ristrutturazione -ricostruzione integrale attuabile solo con la piena proprietà del bene

- ha ritenuto di aggiornare la situazione catastale, variando le unità in collabenti

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 250 circa (tenuto conto anche della corte esclusiva , particolarmente rara ed appetibile in un centro storico).

### ● PERTINENZA e PROVENIENZA

I beni pignorati, di cui al presente lotto, risultano:

I beni pignorati, di cui al presente lotto, risultano:

in piena proprietà dei soggetti esegutati [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno (insieme tra loro per l'intero) in forza di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogiti dott. De Simone Mario Notaio in Forlì in data 20-10-2005 rep 32125/14593 .

- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogiti dott. De Simone Mario Notaio in Forlì in data 17-11-2010 rep 42595/21871 .

### ● POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'edificio in oggetto della presente, risulta semi-crollato ed ovviamente non abitato.

L'edificio è comunque nella disponibilità dei soggetti esegutati.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.



- **REGIME FISCALE**

L'immobile è intestato a persone fisiche per cui soggetto a tassa di registro

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

**AUTORIZZATIVI EDILIZI**

L'edificio in oggetto della presente, risulta certamente edificato in data antecedente il 01-09-1967. E' stata eseguita ricerca presso il Comune di Forlì sugli immobili in, ed è risultato:

SCIA protocollo generale 130976/2022 n° 2661/2022 per *intervento di ristrutturazione edilizia su 3 unità immobiliari esistenti.*

SCIA DECADUTA, come da comunicazione del Comune di Forlì, in seguito al sopralluogo in data 19-06-2024, in quanto i lavori non sono mai iniziati, ed è risultato trascorso il termini per iniziarli.

**REGOLARITA' EDILIZIA**

In merito al presente lotto, si è potuto sommariamente verificare la corrispondenza tra lo stato ante opere (allegato alla SCIA protocollo generale 130976/2022 n° 2661/2022) e la situazione dei luoghi, tenuto conto dell'impossibilità di entrare all'interno dell'edificio per problemi di sicurezza, e tenuto conto dei crolli avvenuti successivamente alla data di presentazione della SCIA.

**NECESSITA SANATORIE**

Non risultano opere abusive, e quindi non risulta necessità di sanatorie.

**PLANIMETRIE CEU**

Come citato lo scrivente ha eseguito variazione catastale per identificare gli immobili come collabenti.

- **STIMA DEL BENE**

**Vista la situazione dell'immobile, lo scrivente ritiene che di utilizzare il metodo di stima per ricerca del valore di trasformazione del bene:**

**il valore del bene risulta quindi per differenza tra il valore di mercato (inteso come ricavo**



della ipotetica vendita dell'opera trasformata) e tutti i costi necessari per eseguire la trasformazione, seguendo la formula:

VT (Valore di trasformazione) =

VM (Valore di mercato del bene trasformato/finale)

–

K (costi necessari alla trasformazione)

NB: nella ricerca di detto valore, lo scrivente ha seguito lo schema di progetto già redatto nel SCIA a suo tempo redatta per l'intervento che non è stato realizzato (citato al punto specifico)

Sulla base di quanto sopra, per ricerca del valore di trasformazione del bene  
**SI STIMA IL PREZZO DEL LOTTO IN OGGETTO AL NETTO DELLA  
RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA**

**Valore arrotondato euro 80.000,00 (ottantamila/00).**

**Valore locativo NULLO allo stato attuale**

Cesena, il 20-042026

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Fabbri Geometra Davide**

