

**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 C**

**INTERA PROPRIETA'**

**su APPARATAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE  
e GARAGE**

**in Forlì via Fulcieri Paulucci di Calboli 127**



## ● IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

**PIENA PROPRIETA' su 1/2 CIASCUNO IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI**

### **APPARTAMENTO D'ABITAZIONE**

Foglio 202 , particella 1342 sub 6

Categoria A/2, classe 3, consist. 5,5 vani, rendita catastale € 681,72 (APPARTAMENTO piano 1) Viale Fulcieri Paulucci di Calboli civ 127

### **GARAGE**

Foglio 202 , particella 1342 sub 3

Categoria C/6, classe 3, consist. 15 mq, rendita catastale € 77,47 (GARAGE piano T ) Viale Fulcieri Paulucci di Calboli civ 127

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 202, particella 1342 ENTE URBANO di mq 785

Le unità in oggetto godono dei diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art 1117 del CC, in particolare sulla corte, vano scale e centrale termica distinti al sub 21, Beni Comuni Non Censibili, comuni a tutte le unità.

il tutto in capo alla ditta catastale:

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

CF ██████████

**PROPRIETA' per 1/2 in regime di comunione dei beni**

██████████ nata Pavia ( PV ) il 24-05-1968

CF ██████████

**PROPRIETA' per 1/2 in regime di comunione dei beni**



## ● DESCRIZIONE

Gli immobili in oggetto di pignoramento sono un appartamento al piano primo con garage di pertinenza al piano terra, dell'edificio condominiale sito in Forlì viale Fulcieri Paulucci di Calboli al civ 127.

Fabbricato condominiale di civile abitazione con corte pertinenziale, situato in angolo tra viale Fulcieri Paulucci di Calboli e via Ravaioli.

L'edificio risale alla fine anni' 60, con struttura mista in cemento armato e muratura, elevantesi su 4 piani fuori terra, solai in laterocemento, copertura a falde, con manto in guaina impermeabilizzante, lattoniere in lamiera, esternamente rifinito a mattoni faccia vista, infissi in legno e vetro, avvolgibili in pvc, aggetti intonacati, ringhiere ai balconi in ferro e vetro...

L'edificio condominiale si compone di 8 appartamenti d'abitazione, oltre ai garage e servizi.

La corte è completamente recintata lungo le pubbliche vie e sui confini laterali; ha doppio accesso carrabile ed accesso pedonale lungo viale Fulcieri.

La corte è in parte rifinita ad asfalto ed in parte a verde.

### **APPARTAMENTO**

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo civ 127 interno 3, accessibile dal vano scale comune non dotato di ascensore, e si compone: ingresso, disimpegno, cucina pranzo, soggiorno, bagno e 2 camere da letto.

Balcone fronte viale Fulcieri, accessibile dal soggiorno e da una camera da letto.

### **GARAGE**

Situato al piano terra, con accesso carrabile dalla corte, e collegamento interno al vano scale attraverso il vano lavanderia comune.

Le finiture dell'immobile sono quelle tipiche dell'epoca di esecuzione:

vani con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in parte in marmettoni ed in parte gres, rivestimenti in monocottura al bagno ed alla cucina... Porte interne in legno tamburate, portoncino di ingresso in legno non blindato, infissi in legno con vetro camera ed avvolgibili in pvc.

Pavimento al balcone in gres.

Il garage ha pavimentazione in gettata di cemento, basculante in lamiera.

Il vano scale comune è intonacato e tinteggiato, la scala è pavimentata in marmo con ringhiera in



ferro verniciato, androne di ingresso comune al piano terra sempre pavimentato in marmo, con infisso in alluminio e vetro.

L'impiantistica, sicuramente da verificare in base alle normative di legge vigenti, è composta da: impianto elettrico autonomo sottotraccia; impianto gas cucina autonomo; impianto di riscaldamento ed impianto idrico sanitario centralizzati, con elementi radiatori in acciaio.

E' presente condizionatore con 2 split (camera da letto e soggiorno) e macchina sul balcone.

L'impianto elettrico al garage è di tipo minimale, ed è presente anche adduzione acqua.

Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono normali vista l'epoca di realizzo.

Le condizioni del condominio denotano l'esigenza di lavori di manutenzione ai balconi ed alla pavimentazione della corte.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq108 circa.

#### ● PERTINENZA e PROVENIENZA

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

in piena proprietà dei soggetti eseguiti [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione dei beni tra di loro, in forza di:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 29-02-2000 a rogiti Notaio OLIVERI GIORGIO in Forlì, repertorio 38991.

#### ● POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'edificio in oggetto della presente, risulta abitato dai soggetti [REDACTED], assieme al figlio [REDACTED], maggiorenne.

E' stato richiesto ed ottenuto certificato anagrafico di residenza e contestuale stato di famiglia, dal quale risultano residenti le persone citate: [REDACTED].

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 di cui fa parte l'unità in oggetto della presente, da quanto riscontrato in atto di



provenienza, risulta edificato in forza di licenza edilizia n° 38097 del 06-06-1968, variante 39791 del 03-05-1969, Abitabilità in data 07-08-1969 n°10536 del 20-12-1969.

E' stata eseguita ricerca presso il Comune di Forlì sugli immobili in oggetto, ma purtroppo (come da comunicazione in data 10-03-2026) i titoli di costruzione iniziale non sono irreperibili/indisponibili in quanto i locali di cui all'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023.

Inoltre dal rogito di acquisto risulta una concessione in sanatoria (9161 del 05-03-1993 con relativa abitabilità n°8647 del 12-03-1993) ma riguarda opere eseguite nelle parti comuni del condominio: *difformità di posizionamento del fabbricato rispetto i confini di proprietà; modifica di prospetto per diverso dimensionamento di finestre; modifiche interne nell'immobile sito in Via Fulcieri P. di Calboli 127*

Dalla risposta dell'ufficio tecnico è risultata anche una licenza edilizia a nome del precedente proprietario , ma sicuramente riguarda altro immobile non in oggetto.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

In merito al presente lotto, non essendo stato reperito alcun progetto presso il Comune di Forlì (per quanto sopra riferito) lo scrivente farà riferimento alle planimetrie urbane redatte in data 04-12-1969 , presumendo si tratti della planimetria seguita alla costruzione dell'edificio (viste le date dell'abitabilità e delle medesime planimetrie).

Sulla base di detta planimetria, tenuto conto anche del livello grafico della medesima, datata 1969, si riscontra una sostanziale conformità dei luoghi.

### **NECESSITA SANATORIE**

Per quanto sopra esposto, NON risultano opere abusive, e quindi non risulta necessità di sanatorie.

### **PLANIMETRIE CEU**

Le unità immobiliari di cui al presente lotto, sono regolarmente accatastate al CEU.

#### **● STIMA DEL BENE**

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona residenziale urbana, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla



viabilità principale, delle condizioni attuali, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato per la tipologia di immobile....

**SI STIMA IL PREZZO DEL LOTTO APPARTAMENTO D'ABITAZIONE e GARAGE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA , pari a:**

**Valore arrotondato euro 151.000,00 (centocinquantunomila/00).**

**Valore locativo euro 700,00 / mensili (settecento/00).**

Cesena, il 20-04-2026

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Fabbri Geometra Davide**

