

ALLEGATO 13

Allegato “A”

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 93/2025

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzione di fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo e sita nel Comune di Forlì (FC), in via dell'Appennino civico n.540 interno n.2.

L'immobile è ubicato nella porzione sud del Comune a circa 4 km. dal centro storico, all'interno del quartiere San Martino in Strada.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ma con una presenza di negozi, servizi e attività commerciali che rendono il quartiere vivace e ben servito.

Il complesso immobiliare di maggiore consistenza, del quale i beni oggetto della presente perizia costituiscono parte integrante, è costituito da un edificio bifamiliare sviluppato attorno a uno spazio comune scoperto.

L'edificio si articola su due livelli fuori terra al cui interno risultano ubicate due unità immobiliari ad uso abitativo. In corpo staccato dal principale risulta presente un ulteriore fabbricato disposto al piano terra, facente parte dell'unità sita al piano terra ed esclusa dalla presente relazione.

L'edificazione originaria dell'edificio risale a un periodo antecedente al 1° settembre 1967, mentre l'unità oggetto di pignoramento è stata successivamente oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo ultimati nell'anno 2006.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso pedonale presente lungo viale dell'Appennino e le parti comuni

dell'edificio quali corte e ingresso. Risulta altresì presente un accesso carraio posto lungo la retrostante via Giovanni D'Appia.

Percorrendo il vano scala e la porta d'ingresso identificata con la numerazione interna 2 si accede direttamente nel principale locale soggiorno-cucina di mq.28 ca. calpestabili, a cui risulta direttamente collegata una prima camera da letto di mq.15 ca. calpestabili, mentre attraverso un piccolo disimpegno si accede alla seconda camera letto di mq.15 ca. calpestabili oltre al servizio igienico dell'abitazione. Esternamente risultano altresì presenti due balconi verandati con accesso dalla zona giorno e dalla prima camera letto.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 109 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 278,82 kWh/mq anno.

Il valore di locazione stimato è pari ad € 8.550,00 (euro ottomilacinquecentocinquanta/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

1)

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 249 Particella 174 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 249 Particella 174

Classamento:

Rendita: Euro 289,22

Categoria A/3^{al}, Classe 3, Consistenza 4 vani

Foglio 249 Particella 174 Subalterno 8

Indirizzo: VIALE DELL' APPENNINO n. 540 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 94 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 92 m²

L'unità immobiliare confina con muri perimetrali esterni su tutti i lati ed inferiormente con l'unità immobiliare abitativa censita con il subalterno 7 oltre all'ingresso comune censito con il subalterno 6.

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 249 Particella 174

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 249 Particella 174

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 435 m²

PERTINENZA

La quota di pertinenza dei debitori esecutati è pari ad 1/1 sull'intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 27 luglio 2006 ai rogiti del Avv. GIORGIO PAPI, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini Repertorio 40107 Raccolta 13863 trascritto a Forlì 1 agosto 2006 art.9938.

REGIME FISCALE

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

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

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata in data 10 settembre 2025 presentando istanza, tramite apposito applicativo, ai preposti uffici Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, Servizio Edilizia e Sviluppo Economico.

In data 4 dicembre 2025 l'ufficio ha risposto allo scrivente E.S. segnalando i seguenti titoli:

1. concessione n. 214 del 11/04/1983, prot. gen. n. 7318/1983, unita abitabilità n. 331 del 15/10/1986, prot. gen. n. 25397/1986 (ampliamento fabbricato di civile abitazione in Viale dell'Appennino n. 540);
2. prot. gen. n. 14181 del 21/03/2006: denuncia di inizio attività, L.R. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. "b" - restauro e risanamento conservativo - per il fabbricato ad uso civile abitazione situato in Viale dell'Appennino n. 540;
3. prot. gen. n. 31580/1988: recinzione - Viale dell'Appennino n. 540.

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che gli atti di cui ai punti 1 e 2 sono indisponibili/irreperibili.

Per quanto concerne la pratica di recinzione indicata al punto 3 sono state estratte copie in data 11 dicembre 2025.

Con riferimento a quanto evidenziato al punto 13.1.1 lo stato legittimo è quello desumibile, per consistenza e destinazione d'uso dalla planimetria catastale protocollo FO0057325 del 05/05/2006, pertanto in sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

- Chiusura con infissi dei due balconi;
- Realizzazione di struttura in legno posta nel vano scala e adibita a deposito.

Le difformità descritte dovranno essere oggetto di ripristino quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 1.000,00.

I costi sopracitati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 15 dicembre 2025, i competenti uffici del Comune di Forlì hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.

STIMA DEL BENE

Il valore finale di stima, decurtato degli oneri descritti per il ripristino delle difformità e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad **€ 130.000,00** (euro centotrentamila/00).

Forlì, 16 febbraio 2026

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozi
(sottoscrizione digitale)