

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N.193/22 R.G. ESEC.**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**  
**ALLEGATO A**  
**LOTTO 3**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Garage, in complesso edilizio di recente realizzazione (2004) destinato interamente a parcheggio, sia privato che pubblico, nei pressi del centro storico della città di Forlì in un'area che confina con la via Zanchini, la via Vallicelli, la cabina ENEL e il giardino pubblico (Parco della Resistenza). Il parcheggio interrato, in cui si trova il garage pignorato, ha una superficie complessiva di circa mq.2.700 con altezza utile minima di mt.2,40 e, al suo interno, vi sono distribuite 80 autorimesse per una capienza di 122 posti auto complessivi.

Il box, oggetto di perizia, è un'autorimessa singola delle dimensioni di mt.5,20 x mt.2,90, con portale in alluminio ad apertura basculante, pavimentazione in cemento battuto e spolverato al quarzo e pareti interne in blocchi di cemento.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Dopo una verifica delle planimetrie ed il confronto tra queste e i documenti a disposizione, si può affermare che la proprietà esclusiva dei beni è:

**Comune di Forlì, via Peppino Vallicelli n.22**

- Piano S1 (Variazione Toponomastica del 25/01/2021 Pratica n. FO0003395 in atti dal 25/01/2021 Variazione Toponomastica d'ufficio n. 1438.1/2021).
- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.2692, sub.35, cat.C/6, cl.3, consistenza mq.15, Superficie Catastale Totale: 17 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 77,47 – *Garage;*

Oltre alle parti comuni del fabbricato, tra cui l'area coperta e scoperta su cui sorge l'immobile e di seguito indicate:

- Fg.202, part.2692, di mq.3921 area coperta e scoperta, cat.Ente Urbano

**PERTINENZA:** Intera proprietà;

**PROVENIENZA DEL BENE:** Con Atto pubblico di Compravendita del 23.06.2004 rep.10962 ai rogiti del Notaio Barchi Sereno, gli esecutati diventano proprietari dei beni, oggetto di pignoramento immobiliare.

**REGIME FISCALE:** Vendita soggetta a Tassa di Registro ;

**INDAGINE AMMINISTRATIVA:** L'immobile di cui fa parte il bene, oggetto di perizia, è stato costruito in virtù della concessione edilizia n. 87 del 4 marzo 2002, Prot. Gen. n. 27038/2001 e successive Denunce di Inizio Attività ai sensi della Legge Regionale 25 novembre 2002 n. 31 artt. 8 - 9 - 10 presentate in data 20 maggio 2003 P.G. n. 23991; in data 24 luglio 2003 P.G. n. 37122, per modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera, con relativa richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità presentata in data 17 febbraio 2004 P.G. n. 7272/2004, con allegata scheda tecnica descrittiva in pari data e dichiarazione di conformità edilizia.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:** L'immobile è occupato dalla proprietà.

**FORMALITA':**

SEQUESTRO PREVENTIVO

Relativamente agli immobili, sopra indicati, dall'ispezione ipotecaria è emersa la Nota di trascrizione del 05.10.2021 Registro generale n. 19019 Registro particolare n. 13253 dell'ATTO GIUDIZIARIO del 30/08/2021

Numero di repertorio 720/2020 emesso dal TRIBUNALE DI FORLI' - UFFICIO GIP Sede FORLI' (FC) relativo all'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE di SEQUESTRO PREVENTIVO.

#### CONVENZIONE MATRIMONIALE

A seguito di Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni del 14.10.2016 rep.27771/14044 ai rogiti del Notaio Barchi Sereno, gli eseguiti, all'epoca coniugati in regime di comunione dei beni, stabiliscono, di comune accordo, di abbandonare il regime della comunione legale dei beni e di adottare, a partire da tale data, il regime convenzionale della separazione dei beni.

In conseguenza dell'avvenuta adozione del regime della separazione dei beni, deve considerarsi sciolta, con effetto immediato, la comunione legale dei beni esistente fra essi coniugi e tutti i beni da loro acquistati sotto tale regime divengono di proprietà di essi componenti in comunione ordinaria, in parti uguali, non dovendo farsi luogo, come gli stessi riconoscono e si danno reciprocamente atto, ad alcun rimborso o restituzione di cui all'art.192 Codice Civile.

#### SERVITÙ DI USO PUBBLICO

A seguito dell'atto di compravendita del 18.12.2000, rep.20828, ai rogiti del Dott.Mario De Simone, Notaio in Forlì, con il quale la società costruttrice del complesso edilizio si aggiudica l'asta del terreno dal Comune di Forlì – Verbale d'Asta del 13.06.2000, rep.19722/8028 – viene definita la Servitù di uso pubblico sull'area scoperta sovrastante le autorimesse interrate; la Servitù consiste nel diritto di pubblico transito con sosta, sia pedonale che carraio, mediante ogni sorta di veicoli, da esercitarsi a qualsiasi ora del giorno e della notte, fatta eccezione per le parti funzionali delle autorimesse interrate (rampe, vani tecnici, etc...). Il Comune di Forlì si assume l'onere delle spese per i

consumi dell'energia elettrica riferiti all'impianto di pubblica illuminazione, oltre che l'onere della pulizia dell'area a uso pubblico.

**STIMA DEL BENE:**

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si quantifica in complessivi € 24.000,00;

**VALORE LOCATIVO:** € 1.320,00 annuali;

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Giulia Misirocchi