



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 91/2025 (R.G. ESECUZIONI)



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"



LOTTO UNICO

* * * * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PIENA PROPRIETA' di alloggio posto ai piani terra e primo, oltre a garage e corte esclusiva al piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale ubicato in Comune di Longiano, località Budrio, Via Eugenio Montale n.ri 13 e 13/a,

L'alloggio attualmente si compone, al piano terra, di soggiorno/pranzo con angolo cottura ed un bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.41,40; una scala interna collega il piano terra con il piano primo composto da tre camere da letto, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.58,00 ca. oltre a tre balconi di mq.10,25 ca. complessivi.

Di fatto, sotto il profilo urbanistico, l'alloggio doveva essere composto al piano terra da corridoio ingresso alla scala interna e da un vano garage; il piano primo da soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un guardaroba, un ripostiglio ed un bagno. In sostanza al piano terra è stata demolita la parete che separava il garage dal corridoio ingresso ed è stato creato un unico vano destinato a zona giorno; al piano primo il vano cucina soggiorno è stato trasformato in camera da letto.

Per quanto riguarda le finiture l'alloggio risulta dotato di pavimenti in monocottura a tutto l'alloggio, piano terra e primo, infissi in legno con vetro camera, persiane esterne in legno, porte in legno tamburato, impianto elettrico a norma, impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti in alluminio e caldaia a gas posta nel terrazzo.

Nel complesso l'alloggio presenta un buono stato conservativo con un

ottimo grado di finitura, fatta eccezione per lo stato manutentivo delle persiane esterne che presentano segni di mancata manutenzione.

La corte pertinenziale esclusiva ha una superficie pari a mq.195 ca., risulta recintata su ogni lato e rifinita in parte a camminamenti ed in parte a prato.

Sono presenti una tettoia in aderenza alla casa sul lato della porta ingresso del garage e un capanno in legno sul retro.

Il complesso condominiale risulta costruito negli anni 2002/2003 con struttura intelaiata in c.a. ed impalcati in latero cemento.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Longiano risultano alcune difformità rispetto ai titoli autorizzativi per le quali sono necessarie opere di ripristino e pratica di sanatoria, per una spesa prevista di €.15.900,00 (comprensiva di IVA).

L'immobile in questione può essere concesso in locazione ad un canone annuo di €.6.600,00.

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'alloggio risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

-fg. 29, pc. 426, sub. 2, cat. A/3,

-fg. 29, pc. 426, sub. 9 - cat. C/6,

in capo al Sig.

- [REDACTED]

al Catasto Terreni l'area pertinenziale del fabbricato condominiale, che comprende le unità pignorate, risulta distinta al:

-fg. 29, pc.1la 426, mq.900 E.U. (corte condominiale)

L'immobile confina con ragioni [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Via Eugenio Montale, salvo
altri.

- **PERTINENZA**

Il bene pignorato consiste in un alloggio di civile abitazione con garage e corte pertinenziale ad uso esclusivo.

- **PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene pignorato risulta passato in proprietà al debitore esecutato in forza al seguente titolo:

- **atto compravendita** notaio Antonio Porfiri, n. rep. 180.912/33.118 del 22.09.2003, trascritto a Forlì il 07.10.2003 all'art.18517/11871;

Nel ventennio il terreno sul quale è stato costruito l'immobile è stato acquistato dalla ditta costruttrice [REDACTED] con:

- **atto compravendita** notaio Antonio Porfiri, n. rep. 155.035/26.806 del 22.09.2000, trascritto a Forlì il 28.09.2000 all'art.8515

- **REGIME FISCALE**

Vendita soggetta a regime di tassa di registro.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longiano il complesso immobiliare, che comprende le unità oggetto di pignoramento,

risulta costruito in forza ai seguenti titoli:

- Conc. Edilizia n.3888 del 15.03.2002;
- Variante del 10.03.2003 prot. 2882 pratica 3888/1;
- DIA di variante n.752 del 24.04.2003;
- Attestazione di Abitabilità prot.14208 del 13.11.2003
- Dal sopralluogo eseguito in data 17.09.2025 risultano le seguenti

difformità:

piano terra

- 1) la parete che separava il vano ingresso dal garage è stata demolita;
- 2) il locale garage viene utilizzato come cucina- soggiorno-pranzo;
- 3) la porta del garage è stata tamponata con parete in cartongesso;

piano primo

- 4) la porta del vano ripostiglio è leggermente traslata rispetto al titolo autorizzativo;
- 5) il vano soggiorno-pranzo viene utilizzato come camera da letto;
- 6) il vano guardaroba viene utilizzato come camera da letto.

corte esterna

- 7) tettoia in legno a lato del fabbricato in corrispondenza della porta ingresso;
- 8) capanno in legno ad uso deposito attrezzi posto sul retro del fabbricato.

Per quanto attiene le difformità riscontrate relative i punti 2), 5) e 6) NON risulta possibile sanarle, pertanto vanno ripristinati gli usi originali; le spese da sostenere possono essere preventivate in **€3.000,00** ca. (comprensiva di IVA) per rimozioni e ripristini vari.

Per quanto attiene la difformità riscontrata relativa il punto 1) la parete

divisoria deve essere ripristinata previa costruzione del divisorio stesso; le spese da sostenere per la ricostruzione del divisorio possono essere preventivate in **€. 5.000,00** ca. (comprensiva di IVA).

Per quanto attiene la difformità riscontrata relativa il punto 3) la parete di tamponamento della porta garage deve essere rimossa; le spese da sostenere per il ripristino possono essere preventivate in **€. 800,00** ca. (comprensivo di IVA).

Per quanto attiene la difformità riscontrata relativa il punto 4), sarà necessario presentare una CILA in sanatoria previo pagamento di sanzione pari a **€.1.000,00** oltre oneri per competenze e spese tecniche, quantificabili in **€. 3.700,00** ca. (comprensiva di IVA).

Per quanto attiene le difformità riscontrate relative i punti 7) e 8) non possono essere sanate e, pertanto, andranno rimosse. I costi da sostenere per la rimozione possono essere preventivati in **€. 2.400,00** ca. (comprensiva di IVA).

Nel complesso le spese per ripristini delle opere non sanabili, delle opere da ricostruire e per sanatoria delle opere sanabili si possono quantificare in **€.15.900,00**.

• SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dal certificato di residenza richiesto al Comune di Longiano l'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato, dalla ex moglie [REDACTED]

[REDACTED] e dalla figlia minore [REDACTED].

Dalla visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti

di locazione in essere relativi l'immobile pignorato.

- **VALUTI SE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE**

L'immobile pignorato oggetto di stima, per proprie caratteristiche, non è divisibile e si ritiene debba essere venduto in **LOTTO UNICO**

Cesena li, 27.10.2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Gabriele Pasini

