



ALLEGATO 12



Allegato "A"



**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 144/2024**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO "A"****LOTTO UNICO****UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e posto auto scoperto, facenti parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Residence Hotel Castrocaro", site nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), in via Antonio Samorì civico n.10 interno n.117. Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione sud del Comune posta a circa 500 mt. dalla principale via Roma, in una zona compresa tra il Fiume Montone e la S.S.67-Tosco Romagnola.

Il complesso immobiliare di maggiore consistenza cui risultano parte integrante i beni oggetto di perizia ed i cui lavori di edificazione risultano terminati nell'anno 1980 è costituito da n.4 corpi di fabbrica denominati A, B, C e D formanti un unico insediamento edilizio, articolati su diversi livelli e con differenti orientamenti.

Il corpo B, ove risulta ubicata l'unità abitativa oggetto della presente relazione, si sviluppa su quattro piani fuori terra con il piano inferiore adibito a porticato.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso identificato con la numerazione civica 10 ed i percorsi comuni condominiali fino alla porta individuata con la numerazione interna 117 all'interno del fabbricato "B".

L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale principale adibito a soggiorno-pranzo con cucina una superficie calpestabile di circa 15 mq.

Attraverso un disimpegno è possibile accedere ad un ulteriore vano adibito a camera letto di mq.10 ca. calpestabili oltre al servizio igienico dell'abitazione.



Esternamente è altresì presente un balcone di mq.12 ca. calpestabili con accesso dalla zona giorno.

Al piano secondo del complesso condominiale risulta infine presente un posto auto scoperto di mq. 11 catastali avente accesso dai percorsi esterni condominiali.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione mediocre: internamente si intende segnalare il degrado dello strato di finitura dell'intradosso del solaio superiore sia nella zona giorno che nel balcone esterno, causato da infiltrazioni.

Risultano altresì presenti medesime situazioni di degrado nelle partizioni verticali interne probabilmente causate da ponti termici ed in quelle esterne con distacco dell'intonaco dal parapetto del balcone.

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'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 43 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 134,69 kWh/mq anno.

Il valore di locazione stimato è pari ad **€ 3.000,00** (euro tremila/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato.





IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

1)

Dati identificativi: Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) (FO)
Foglio 28 Particella 248 Subalterno 109

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CASTROCARO TERME E TERRA
DEL SOLE (C339A) (FO)
Foglio 28 Particella 248

Classamento:

Rendita: Euro 240,15
Zona censuaria 1,
Categoria A/3^{ai}, Classe 1, Consistenza 3 vani
Foglio 28 Particella 248 Subalterno 109

Indirizzo: VIA ANTONIO SAMORI n. 10 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 40 m² Totale escluse aree scoperte ^{bi}: 36 m²

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord con altra unità immobiliare ad uso abitativo, nel lato est presenta un affaccio esterno, nel lato sud con il vano scala comune oltre a muro esterno ed infine lungo il lato nord con il corridoio comune.

2)

Dati identificativi: Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) (FO)
Foglio 28 Particella 356 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CASTROCARO TERME E TERRA
DEL SOLE (C339A) (FO)
Foglio 28 Particella 356

Classamento:

Rendita: Euro 59,65
Zona censuaria 1,
Categoria C/6^{ai}, Classe 1, Consistenza 11 m²
Foglio 28 Particella 356 Subalterno 5

Indirizzo: VIA ANTONIO SAMORI Piano 2

Dati di superficie: Totale: 11 m²

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord e sud con altre unità immobiliari ad uso posto auto scoperto, nel lato est con il mappale 249 ed infine lungo il lato ovest con il passaggio comune.



L'area coperta e scoperta sulla quale sorgono le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:



Dati identificativi: Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339A) (FO) Sezione CASTROCARO TERME T SOLE

Foglio 28 Particella 248

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) (FO)

Foglio 28 Particella 248

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 6.832 m²



Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/04/2025

Dati identificativi: Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339A) (FO) Sezione CASTROCARO TERME T SOLE

Foglio 28 Particella 356

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) (FO)

Foglio 28 Particella 356

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 92 m²



PERTINENZA

La quota di pertinenza del debitore esecutato è pari ad 1/1 sull'intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 3 dicembre 2015 ai rogiti della Dott.ssa CINZIA BRUNELLI, Notaio iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, con residenza in Forlì, Repertorio n.31002 Raccolta n.10018, trascritto a Forlì l'11 dicembre 2015 Reg. Part. N.12103.



**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 e urbanistica è stata svolta esaminando quanto riportato nell'atto di provenienza dell'immobile e, successivamente, mediante presentazione di apposita istanza, inoltrata in data 1 aprile 2025 tramite modulistica dedicata e posta elettronica certificata agli uffici competenti del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole – Area Governo del Territorio.

Gli stessi, in seguito, hanno reso disponibile la documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Concessione per lavori edili n.69 rilasciata in data 26/07/1977;
- Concessione n.59 rilasciata in data 04/06/1980 per lavori edili di variante al permesso sopracitato
- Certificato di abitabilità Prot. n.3606 Pratica n.86 rilasciato in data 04 luglio 1980 relativo alla nuova costruzione di fabbricato in via Samorì n.10;
- Concessione in sanatoria n.239 di Registro Prot. n.2607 rilasciata in data 15/11/1991;
- Autorizzazione di abitabilità n.239 di Registro Prot. n.2607 rilasciata in data 15/11/1991;

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito si è potuta riscontrare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico.





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, risultano registrati i seguenti contratti:

- Contr. 5611 serie 3t registrato il 31/10/2014;
- Contr. 6515 serie 3t registrato il 18/12/2014 (indicato n.6514 serie 3t del 2014 nel contratto)

Tali contratti risultano, alla data odierna, risolti.

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 27 giugno 2025, i competenti uffici del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole hanno comunicato che l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

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

STIMA DEL BENE

Il valore finale di stima, decurtato degli oneri condominiali pregressi e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad **€ 38.000,00** (euro trentottomila/00).

Forlì, 8 settembre 2025

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

