



elio fiorini architetto



via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)
mobile 349 1826299
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

N. Gen. Repertorio 4/2024

studio FIORINI architettura + urbanistica

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ



**ALLEGATO „A“ – LOTTO UNICO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/2024 R.G. Es.**

data udienza ex art. 569 c.p.c. 11/6/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

Contro

Forlì 8 maggio 2025



Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

- 1 -





N. Gen. Repertorio 4/2024



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ALLEGATO "A"
R.G. ES. 4/2024

FORLÌ via Ivo Righini n. 31

Identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione individuato come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliare posta in Forlì – FC - (codice: D704), da un alloggio in un fabbricato condominiale e garage

L'unità abitativa è posta al piano terzo e garage al piano terra ed parti comuni

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

Visura per soggetto Catasto fabbricati di Gambettola (FC) via Silvio Pascucci n. 16

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	225	418	17	A/3	3	5,5 vani	Totale: mq. 101	397,67
2	225	418	34	C/6	3	14 mq	Totale: mq. 14	72,30

n. 1 piano 3 via Ivo Righini 31

n. 2 piano T via Ivo Righini 33

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari

- ***** nata in ***** il ***** codice fiscale ***** , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

- ***** nato in ***** il ***** codice fiscale ***** , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

oltre i proporzionali diritti di comproprietà in ragione sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del codice civile, fra le quali trovansi il Bene Comune Non Censibile distinto al catasto fabbricati del comune di Forlì al foglio 225 con la



particella 418 sub 43 (corte – ingresso, locali al P. terra., centrale termica, vano scala, disimpegno) ai subb 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,29,30,31,32, 33,34,35,36,37, 38,39, 40,41,42,44,45

L'unità abitativa in oggetto confina con i subalterni 16 – 14 – 43 (BCNC)

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	225	418	Ente Urbano	12	19				

Agli esecutati gli immobili sono pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Dott. ***** del 26/9/2006 rep- ***** , trascritto a Forlì il 3/10/2006 al n. 11982 di Formalità a favore di ***** nato in ***** e ***** nata in ***** per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, contro ***** nato a ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Ivo Righini n. 31 e 33
Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DOVE SI TROVA L'UNITÀ ABITATIVA

Il fabbricato è del tipo condominiale destinato a residenza (piano primo, secondo e terzo) e vani pertinenziali comuni e autorimesse al piano terra con area scoperta comune, e vani di servizio al piano quarto/sottotetto

L'edificio ospita 14 unità residenziali

Ha struttura in muratura e calcestruzzo armato a forma pressoché rettangolare con copertura del tipo a padiglione, insiste in un lotto di dimensioni importanti

Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite da area scoperta e coperta, l'ingresso e le scale comuni, alcuni vani posti al piano terra, centrale termica e vano al piano

quanto/sottotetto, oltre la proprietà muri, impianti, a quanto previsto dall'art. 1117 del C.C.

Il pavimento interno dell'ingresso è in piastrelle quadrate in marmo, il piano calpestabile e le murature perimetrali sono aggrediti a causa della umidità di risalita, i gradini sono rifiniti con lastre di marmo e le pareti presentano uno zoccolo di protezione.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Finiture esterne	parti intonacate e tinteggiate
Impianti:	
idrico:	presente
ascensori e montacarichi	no
scarichi	si
copertura	tetto a padiglione, con sporto di gronda
Area esterna comune	con pavimento in massello di calcestruzzo e marciapiede perimetrale all'edificio e camminamento dal cancello pedonale in lastre di porfido ad opera incerta

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ RESIDENZIALE - LOTTO UNICO

L'unità abitativa è individuata con l'interno 14

L'appartamento, al piano terzo, è posto sul lato sud ovest, è costituito da ingresso, pranzo con il possibile accesso al balcone sul fronte stradale, cucina con accesso ad un piccolo balcone posto sul fianco laterale (sud), due camere da letto, un ripostiglio e un bagno.

L'autorimessa è al piano terra è raggiungibile solo dall'esterno con porta carraia con apertura manuale a due ante.

Il bagno è dotato di finestra per aereazione naturale

Finiture e impianti

Le pareti ed i soffitti dell'abitazione sono intonacati e tinteggiati.

Le piastrelle dell'abitazione sono in lastrette di marmo per l'ingresso ed il soggiorno e in ceramica per gli altri vani e per il bagno. Nella cucina e nel bagno il rivestimento delle pareti è costituito da piastrelle di ceramica. Nei balconi la pavimentazione è costituita da piastrelle di piccole dimensioni in gres rosso. Gli zoccolini sono assenti e in parte distaccati dalle murature.

Le finestre sono con apertura ad anta, in legno e vetro semplice, tapparelle esterne in pvc con apertura manuale a cinghia e cassonetti copri rullo interne; le porte interne sono del tipo liscio o con inserto di vetro stampato in essenza mogano e portoncino caposcala ad anta unica. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento e corpi radianti in acciaio del tipo a colonna; l'unità è dotata di impianto idrico e scarico acque reflue.

Il garage ha pavimento in battuto di cemento con pareti in laterizio tinteggiato, sono presenti tubazioni che attraversano il vano

Osservazioni di merito

L'unità residenziale è in mediocri-scarse condizioni di manutenzione, necessita di profonda opera di ristrutturazione sia nelle finiture che nelle finestre e porta finestra e nelle porte interne.

In molti vani, sulle pareti perimetrali è presente il fenomeno della condensa con evidenti parti con macchie scure

Dal confronto fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e l'elaborato dell'ultima SCIA del 2015 vi corrispondenza

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare. Prese in considerazioni le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 540,00 mensili.

Si potrà affittare l'unità immobiliare dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITÀ DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni: finestre in legno con vetro semplice



porte interne

pareti interne e soffitti:

Pavimenti

Tapparelle in pvc e cassonetti raccogli rullo interni in legno.

in legno in mogano a pannello semplice o con vetro stampato,

intonacati e tinteggiati.

in lastre di marmo, ceramica Pavimenti in gres rosso nei balconi



abitabilità-usabilità

Impianti:

idrico:

termico:

l'immobile è utilizzabile

presente

presente, corpi radianti con elementi a colonna in acciaio

scarichi

si

cantina

no

autorimessa

si

balconi, terrazze, logge

si

portico/loggia

no

Area esterna esclusiva

no



Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto come lotto unico.

Si potrà affittare l'unità immobiliare dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)



URBANISTICA ED EDILIZIA



L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli:

Licenza edilizia di costruzione n. 4081 del 8/1/1970

Inizio lavori in data 27/10/1970

Richiesta rilascio certificato d'uso alla Prefettura di Forlì del 31/5/1971 con allegato il certificato di collaudo delle strutture in c.a. del 29/5/1971

Licenza d'uso del fabbricato rilasciato dalla Prefettura di Forlì in data 22/6/1971 n. 25838/4°

Concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85, in data 18/11/1992 n. 8976 con relativa dichiarazione di abitabilità/usabilità in data 23/11/1992 n. 8474 a definizione di domanda di condono P.G. n. 37948/86

Concessione in sanatoria n. 7387 del 29/1/1992 P.G. 62569/86 R.U. 224618/86 opere interne sottotetto

Abitabilità n. 7027 del 7/2/1992

Concessione in sanatoria n. 8069 del 23/4/1992 P.G. 61949/86 R.U. 22206/86 opere interne sottotetto



Abitabilità n. 7604 del 4/5/1992

Concessione in sanatoria n. 7009 del 11/2/1992 P.G. 62161/86 R.U. 22636/86 opere interne sottotetto

Abitabilità n. 6695 del 24/2/1992

Concessione in sanatoria n. 3658 del 2/4/1992 P.G. 60728/86 R.U. 21713/86 opere interne sottotetto

Abitabilità n. 3465 del 13/4/1990

Concessione in sanatoria n. 7429 del 27/3/1992 P.G. 13470/86 R.U. 4505/86 trasformazione locali ad uso servizi in civile abitazione al P.T. e al piano sottotetto

Abitabilità n. 7074 del 24/26/3/1993

SCIA in Sanatoria del 5/5/2015

Autorizzazione allo scarico. Dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti agli impianti fognari depositata presso il comune di Forlì in data 7/10/2003 – DIA n. 20954 del 30/4/2003

SCIA ai fini della sicurezza antincendio l'inizio dell'esercizio dell'attività (sostituisce CPI) rif. Pratica VVFF n. 33085 prot. 2910 del 28/2/2012; depositato al comune MNT ORD P.G. 22206 del 20/3/2012

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e alle pratiche depositate in comune.

Si rileva quanto segue:

L'attuale situazione risultante nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici depositati in comune, in particolare la SCIA in sanatoria del 2015, non determina differenze fra lo stato di fatto e gli elaborati grafici.

Eventuali piccoli scostamenti dimensionali dei vani non determinano difformità e non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

L'eventuale presenza di lievi difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale degli immobili in oggetto non sono da considerarsi rilevanti anche secondo le indicazioni riportate nella circolare n. 2/2010 (protocollo 36607) del 9/7/2010 dell'Agenzia del Territorio e conseguentemente non incidono sulla validità degli atti di cui all'art. 19, comma 14 del D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

Si sottolinea che a causa dell'alluvione del maggio 2023 l'archivio del comune di Forlì non è in grado di rilasciare elaborati per la comparazione fra lo stato di fatto e quanto depositato con i vari titoli abilitativi.

Il confronto fra lo stato di fatto eseguito durante i sopralluoghi sono possibili solo con la planimetria catastale, con le limitazioni del caso

Dal sistema Metropolis del comune di Forlì si estrapola quanto segue:

Il terreno avente la superficie di mq. 1288 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: 225 - 418

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona B1.5 - Zone residenziali della città contemporanea - Tessuti residenziali esterni alla città' compatta - art.38 delle norme di RUE;

- Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE

Inoltre, è soggetto ad altri vincoli e classificazioni descritte nella perizia di stima

L'unità abitativa è dotata di certificazione energetica (Ape).

Il certificato è il n. 03661-044136-2017 con validità fino al 6/6/2027 e certifica l'assegnazione alla classe F con EP gl.nren 235,21 kWh/mq anno. Il certificato è stato redatto da *****

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'alloggio identificato come LOTTO UNICO, al momento del sopralluogo risulta occupato.

Dai documenti demografici del comune di Forlì, risultano attualmente residenti:

***** nato il ***** in *****
 ***** nato il ***** in *****
 ***** nato il ***** in *****
 ***** nato il ***** in *****
 ***** nato il ***** in *****

PIGNORAMENTO

Pignoramento immobili n. 709 del 16/1/2024 a favore di ***** con sede in ***** (domicilio eletto: *****) contro ***** nato in ***** il

*****e ***** nata in *****il ***** , Pubblico Ufficiale: Tribunale
di Forlì in data 22/12/2023 rep. 3371/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Ausiliario del Giudice
Arch. Elio FIORINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Forlì 8 maggio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®