

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ASTE
GIUDIZIARIE® * * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 152/2025

* * *

R.G.Esec.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO UNICO- INTERO IMMOBILE

Ubicazione e descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da sei piani fuori terra oltre al piano terra destinato a servizi.

L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano rialzato con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori. L'intero edificio presenta una pianta ad "U" abbastanza regolare, avente gli ingressi sul fronte principale in posizione decentrata, uno sulla sinistra ed uno sulla destra che interessa l'appartamento in oggetto; e perimetralmente all'area cortilizia su due lati vi sono due strade, sul retro vi è il giardino pubblico e sulla sinistra vi è un altro fabbricato avente destinazione residenziale.

L'intero fabbricato ha una struttura portante in calcestruzzo armato (pilastri e travi) con solai in latero-cemento e la muratura di tamponamento esterno, così come quelle divisorie interne, risultano essere in laterizio intonacato e tinteggiato. Il fabbricato è stato oggetto di costruzione a seguito di licenza edilizia del 1957 ed abitabilità del 1959.

Le pareti esterne, in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate mentre per le porzioni al piano seminterrato (lato con accessi garage) rivestite con elementi in pietra. I divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a



vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a terrazzo con due corpi che si elevano da esso per lo sbarco in copertura dei vani scale.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con oscuranti avvolgibili in pvc alle finestre, mentre gli infissi esterni risultano essere in pvc e vetro-camera; i parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiere in elementi metallici tipici del periodo costruttivo.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare, posta al piano rialzato è individuata con il subalterno 3, risulta avere una forma rettangolare regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 5,50÷5,80 x 18,50.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; locale ingresso e quindi procedendo in senso anti orario, un'ampia sala con cucina; sempre dall'ingresso poi si possono trovare: uno studio, un bagno, una camera da letto, un'altra camera da letto con bagno privato; tutte collegate da un piccolo disimpegno. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 88,00 circa, oltre al locale deposito, ai quali si deve aggiungere il balcone sul fronte di circa mq. 5,00. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del deposito al piano terra e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 113,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres ovunque. Le pareti, alcune in cartongesso, sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nei bagni, le porte interne sono

in legno, gli infissi esterni sono in pvc con vetro vetro-camera ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere di tipo centralizzato con la caldaia posizionata all'interno del locale centrale termica, e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 3 e deposito sub 41), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Identificazione catastale

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 202 particella 1807 sub. 3, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita €. 681,72; foglio 202 particella 1807 sub. 41, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 11,00, rendita €. 32,38; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 202 particella 1807 avente superficie di Ha. 0.16.84 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà dei sig.ri: _____
nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la
quota di 1/3 sul diritto di proprietà, il quale risulta avere il diritto di abitazione
per la quota di 1/1; _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____
_____ per la quota di 2/6 sul diritto di proprietà; _____
_____ nato a _____ () il --/--/---- C.F.: _____ per la quota
di 2/6 sul diritto di proprietà.

Confini

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con sub. 2 – 74 della medesima particella, parti comuni, salvo se altri:

- Sub 2 abitazione al piano T;
- Sub 74 abitazione con servizi al piano 1;

Pertinenza

Le persone fisiche debtrici risultano piene proprietarie; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:

• _____ nato a _____ () il --/--/---, residente, alla data del 10/07/2026 a _____ in via . _____ n. __, C.F.: _____ ;

• _____ nato a _____ () il --/--/---, residente alla data del 10/07/2026 a _____ in via . _____ n. __, C.F.: _____ ;

• _____ nato a _____ () il --/--/---, residente alla data del 10/07/2026 a _____ in via . _____ n. __, C.F.: _____ ;

Provenienza del bene

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati è il seguente:

- Atto per causa di morte, sentenza n. 294/2025 per accertamento della qualità di eredi del Tribunale di Forlì del 05/05/2025 repertorio n. 249, trascritta all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/07/2025 reg. part. n. 9566, mediante il quale, i sig.ri _____ nato a _____ () il --/--/---, C.F.: _____ per la quota di 1/3 sul diritto di proprietaria, _____ nato a _____ () il --/--/---, C.F.: _____ per la quota di 1/3 sul diritto di proprietà; _____



nato a _____ () il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/3

sul diritto di proprietà; risultano eredi legittimi della sig.ra _____

nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____, deceduta il --/--/--

--; per i beni immobili siti a Forlì in via _ . _____ n. _ distinti nel catasto

Fabbricati di detto Comune al foglio 202, particella 1807 subb. 3-41 oltre alle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi

compresa l'area coperta e scoperta distinta nel foglio di mappa n. 202 del

catasto terreni di Forlì, con la particella n. 1807 di Ha. 0.16.84.

Regime fiscale

L'unità immobiliare in questione risulta soggetta a tassa di registro.

Licenze di costruzione e condono edilizio

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune Forlì, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 08 ottobre 1957 P.G. n. 20012/1957, viene rilasciata dal Comune di Forlì la licenza edilizia n. 20776, con unita variante n. 22738 del 18/03/1959 P.G. n. 4561 ed unita abitabilità n. del 8 aprile 1959 P.G. n. 7344/1959.

- Condono edilizio avente P.G. n. 16335/1986 su parti comuni dell'edificio ed integrazione avente P.G. n. 47042/1986;

- In data 13 maggio 2009 P.G. n. 37519/2009, viene depositata D.I.A. per restauro e risanamento conservativo dell'abitazione in via O. Zanchini a nome di _____, successiva comunicazione di cambio di intestazione del 1 giugno 2012 P.G. n. 37519 a nome di _____.

- Variazione in corso d'opera su appartamento di civile abitazione in data 11/06/2012 P.G. n. 46621;

- Scheda tecnica di fine lavori relative alle precedenti D.I.A. del 27/06/2012 P.G. n. 51581;

- C.I.L.A. per opere di straordinaria manutenzione dell'appartamento del 30/06/2023 P.G. n. 85509 e comunicazione di fine lavori C.I.L.A. del 28/11/2024 P.G. n. 146395.

Conduzione dei beni

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Forlì è stato richiesto il certificato di residenza, di Stato di famiglia e di stato civile, dal quale risulta che la famiglia anagrafica degli esecutati risulta composta dagli stessi e dalla moglie del sig.

_____, sig.ra _____ nata ad _____ il --/--/----,

C.F.: ____ _; e che la famiglia così composta risulta residente a Forlì in via _ . _____ n. ____.

Forlì, 10 agosto 2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI