



elio fiorini architetto

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

studio FIORINI architettura + urbanistica

**N. Gen. Repertorio 62/2023**

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ALLEGATO „A“ –  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2023 R.G. Es.  
data udienza ex art. 569 c.p.c. 28/5/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Forlì 23 aprile 2024

Esperto Designato

*Arch. Elio FIORINI*

**N. Gen. Repertorio 62/2023**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

ALLEGATO "A" R.G. ES.62/2023
---------------------------------

**FORLÌ viale Fulceri Paolucci di Calboli**

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

Unità immobiliare posta in Forlì (codice: D704), costituita da un alloggio in un fabbricato bifamiliare a destinazione residenziale posto al piano primo e autorimessa in corpo separato posto sul retro dell'edificio principale

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

**Visura per soggetto** Catasto fabbricati di Forlì (FC) viale Fulceri Paolucci di Calboli n.96

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	202	370	9	A/3	4	8,5 vani	Totale: mq. 198 totale escluse aree scoperte: 193 mq	724,33
2	202	370	11	C/6	3	22 mq	Totale 22 mq	113,62
3	202	2809		F/1		13 mq		

Immobili 1 e 2 viale Fulceri Paolucci di Calboli 96

Immobile 3 viale Fulceri Paolucci di Calboli 100

Immobile 1 piano S1-1

Immobili 2 e 3 piano terra

Dati derivanti da:

Variazione del 8/3/2016 Pratica n. FO0024091 in atti dal 8/3/2016 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 11567.1/2016)

Immobili 1 e 2 - Superficie di impianto pubblicata il 14/10/2015

Immobili 1 e 2 – Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/12/1988. Prot. n. 15840V

Immobili 1 e 2 – **Riserve:** 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti

Immobile 3 – Costituzione del 29/1/2007 Pratica n. FO0017583 in atti dal 29/1/2007 Costituzione (n. 157.1/2007)

Immobili 1 e 2 - Atto del 25/6/1987 Pubblico ufficiale Dr. Miccoli Favoni sede Forlì (FC) Repertorio n. 143810 – UR sede Forlì. Registrazione n. 300 registrato in data 13/7/1987 – Vendita - voltura n. 9213.2/1987 in atti dal 12/7/1999 Compravendita – Nota presentata con Modello Unico n. 14584.1/2006 Reparto PI di Forlì in atti dal 30/11/2006

Immobile 3 - Pubblico ufficiale De Simone Mario sede Forlì (FC) Repertorio n. 35155 — Compravendita - Nota presentata con modello unico n. 1667.1/2007 Reparto PI di Forlì in atti dal 5/2/2007

Intestazione e proprietà della Unità Immobiliare indicata:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1

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	202	370	Ente Urbano	08	71				

L'unità abitativa in oggetto confina con i subalterni 8 – 12 (bene comune non censibile – vano scala) e sub 13 (bene comune non censibile – corte)

Il lotto dove insiste l'immobile confina con la pubblica via (viale Fulceri Paolucci di Calboli) particella 364; 1145; 2854; 375; 381; 347 del foglio catastale 202

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – viale Fulceri Paolucci di Calboli n. 96.

Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

All'esecutata \*\*\*\*\* la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Forlì individuato al foglio 202 particella 370 subalterno 9 (categoria catastale A/3) e subalterno 11 (categoria catastale C/6) pervenuti per atto di vendita, numero di repertorio 143810 del 25/6/1987 notaio \*\*\*\*\* e particella 2809 del foglio 202 (categoria catastale F/1) pervenuto con atto di vendita repertorio 35155/16604 del 29/1/2007 notaio \*\*\*\*\*

Per l'unità sopracitata si formula un LOTTO UNICO costituito dall'alloggio (piano 1°) e pertinenze (piano seminterrato), e garage (piano terra) con le relative parti comuni e frustolo di terreno adiacente all'interno del perimetro recintato

## **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DOVE SI TROVANO LE UNITA' IMMOBILIARI

Il fabbricato dove si trovano le unità in oggetto è di tipo bifamiliare con corpo staccato che ospita le autorimesse a servizio delle abitazioni.

Il corpo principale, sul fronte strada, è composto da piano seminterrato, piano terra/rialzato e piano primo. L'edificio dove sono presenti le autorimesse ha il solo piano terra.

L'edificio si trova in una delle migliori zone di Forlì

L'accesso al lotto dove insistono i fabbricati avviene da viale Fulceri con cancello carraio e cancello pedonale, questo protetto da pensilina.

Il tetto dell'edificio principale è del tipo a padiglione con innesto laterale e posteriore. Il tetto del manufatto che ospita le autorimesse è a due falde tipo a capanna.

Il frustolo di terreno individuato con la particella 2809 è stato inglobato all'interno della recinzione del lotto ed è tangente alla particella 370

### Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite oltre che dal terreno dove insiste il fabbricato e l'area scoperta, da scala esterna per raggiungere la quota del piano terra/rialzato e zona di sbarco, da ingresso al piano terra/rialzato, scala interna, alcuni impianti

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 muratura di mattoni a vista del tipo fatto a mano, bordature finestre e porte finestre in pietra serena, copertura in coppi curvi, lattoneria in rame.  
 Area scoperta pavimentata con lastre di porfido a corsi regolari, aree a verde con aiuole  
 Recinzione sul perimetro del lotto con ringhiera metallica sul fronte stradale con muretto in cls a vista e copertina in elementi di cotto e cancello carraio e pedonale, questo protetto da pensilina, gli altri lati con rete metallica plastificata

Impianti:  
 idrico: presente  
 ascensori e montacarichi no  
 scarichi si  
 copertura tetto a padiglione per edificio principale; a due falde per edificio destinato ad autorimesse

### **DESCRIZIONE DELLE UNITA' - LOTTO UNICO**

Catasto fabbricati di Forlì (FC) viale Fulceri Paolucci di Calboli n.96

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	202	370	9	A/3	4	8,5 vani	Totale: mq. 198 totale escluse aree scoperte: 193 mq	724,33
2	202	370	11	C/6	3	22 mq	Totale 22 mq	113,62
3	202	2809		F/1		13 mq		

### Descrizione delle unità oggetto della presente relazione

L'alloggio si trova al piano primo del fabbricato bifamiliare, raggiungibile con scala interna comune che fino al pianerottolo di sbarco con accesso nel tinello o nel soggiorno; inoltre è formato inoltre da cucina, ripostiglio, disimpegno notte con tre camere da letto e due bagni. Dal tinello e dal soggiorno si raggiunge il balcone dal fronte stradale, al balcone sul fianco nord-ovest si accede dalla cucina.

L'appartamento si trova, per tutta a la superficie, sullo stesso livello.

Le pertinenze dell'abitazione sono al piano seminterrato costituite da due cantine e vano lavanderia; raggiungibili dalla scala interna e da una breve rampa esterna nel disimpegno comune

L'autorimessa, con planimetria rettangolare, posta nell'edificio staccato dal corpo principale, con accesso carraio dal fronte sud est. Ha soffitto costituito dall'intradosso della copertura e finestra sul fianco a nord ovest

#### Finiture e impianti

L'unità abitativa, le pertinenze e il box auto sono in buone condizioni di manutenzione, così come l'area esterna.

In un bagno è presente il box doccia e nell'altro la vasca idromassaggio

E' presente impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto videocitofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano e corpi scaldanti del tipo a colonna in acciaio preverniciato e a piastra in ghisa, impianto di climatizzazione, allarme antintrusione, idrico e scarico acque reflue

#### Osservazioni

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.

Si evidenzia la traslazione di una porta nel bagno.

Il balcone posto sul fianco nord ovest (accessibile dalla cucina) non è rappresentato graficamente nella planimetria catastale.

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 comune ha rilasciato un elenco di 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 considerando che il catasto non è probatorio.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

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 considerazione le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 1.350,00 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.)

**Nota Bene**

Dalle visure catastali per soggetto e visura storica per immobile si evince che relativamente ai subalterni 9 e 11 della particella 370 del foglio 202 è inserita “Riserve: 1 – atti di passaggio intermedi non esistenti” relativa a VARIAZIONE del 20/12/1988 in atti dal 12/7/1999 AMPLIAMENTO–CLASSAMENTO-APPOSIZIONE DI RIS. 1 (n. 15840V.1/1988).

*L'aggiudicatario dovrà provvedere, con la presentazione di opportuna modulistica presso gli organi competenti, alla cancellazione di questa dicitura, come descritto in altro capitolo in maniera più esauriente*

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE**

infissi esterni:	finestre in profilati di alluminio. Ante d'oscuro in alluminio del tipo scorrevoli a scomparsa
porte interne	del tipo a battente, in legno noce nazionale con telaio perimetrale e specchiature cieche. Nelle pertinenze al piano seminterrato a battente, in legno noce, liscio tamburate
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati. Soffitto rivestito con lastre in cartongesso
Pavimenti	Piastrelle quadrate in cotto per soggiorno e disimpegno notte, pavimento in piastrelle di gres per cucina e ripostiglio e ceramica per pavimento e rivestimento nei bagni con cromie diverse. Pavimenti in piastrelle quadrate in cotto nei balconi. Pavimenti in listelli di legno per le camere. Zoccolini con i materiali simili alle pavimentazioni. Pavimenti in cotto per le cantine e in gres per la lavanderia e garage
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in acciaio e a piastra in ghisa. Impianto di condizionamento
scarichi	si
cantina	si
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	si
portico/loggia	no
Area esterna in comune	si
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile

La conformità degli impianti presenti dovrà essere verificata da personale idoneo provvisto delle opportune attestazioni

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

## URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile è di vecchia edificazione.

Dalla richiesta al comune di Forlì relativamente ai titoli edilizi si evince quanto segue:

Licenza edilizia del fabbricato n. 3726 del 20/7/1934, P.G. 8118/34 (Archivio di Stato)

Concessione n. 89 del 17/2/1987, P.G. 56224/86 (volturata a nome degli attuali proprietari in data 8/1/1988 P.G. 43666/87) per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato in c.a. e rifacimento di un corpo a servizi (Archivio/alluvionata)

Abitabilità n. 203 del 5/4/1990 P.G. 46581/89 (Archivio/alluvionata)

Condono P.G. 32564/86, concessione in sanatoria n. 6 del 29/12/1986, abitabilità n. 5/87 (Archivio/alluvionata)

Trasmissione dichiarazione di conformità D.M. 37/08 art. 7 per impianto elettrico installato di antintrusione nei vani di abitazione, P.G. 92121/2012

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.

Alcune dimensioni dei vani sono leggermente diverse e la traslazione di una porta interna al piano primo (bagno).

Queste difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

Si evidenzia che nella planimetria catastale dell'alloggio e pertinenze non è stato inserito graficamente il balcone, al piano primo, sul fianco nord ovest accessibile dalla cucina.

L'assegnatario del presente lotto dovrà provvedere all'aggiornamento catastale.

### **Nota Bene**

Dalle visure catastali per soggetto e visura storica per immobile si evince che relativamente ai subalterni 9 e 11 della particella 370 del foglio 202 è inserita "Riserve: 1 – atti di passaggio intermedi non esistenti" relativa a VARIAZIONE del 20/12/1988 in atti dal 12/7/1999 AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO-APPOSIZIONE DI RIS. 1 (n. 15840V.1/1988)

*La cancellazione della sigla di annotazione di riserva può essere ottenuta dal possessore cui le unità immobiliari sono intestate mediante presentazione di apposita domanda corredata dai documenti idonei a dimostrare la estinzione dei motivi per i quali la formalità era stata accesa. In questo caso non è necessario che la domanda di cancellazione sia corredata da documenti, in quanto è trascorso oltre un ventennio dalla data del documento traslativo che dette origine alla annotazione di riserva.*

*L'Esperto Stimatore non ha provveduto alla presentazione della modulistica per la cancellazione della riserva in quanto è stato verificato che anche i subalterni relativi all'altra proprietà che insiste nella medesima particella presenta la dicitura Riserva: 1 - atti di passaggio intermedi non esistenti"*

*Si sottolinea che nella Relazione Notarile (ai sensi dell'art. 567 del Codice di Procedura civile) non è stata evidenziata l'annotazione della presenza di "Riserva 1" descritta nelle visure catastali relative ai subalterni*

Si evidenzia 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 comune ha rilasciato un elenco di 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 considerando che il catasto non è probatorio.

Dal Sistema Metropolis del comune di Forlì si estrae quanto segue relativamente alla destinazione urbanistica:

Il terreno distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: **202 – 370 e 2809**

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona A3.2 - Tessuti urbani con prevalenza di edifici conservati, relativi ad interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista - art.29\_29 delle norme di RUE

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- Area che ricade all'interno del U100 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 100 % ( per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art. Delib.C.C.72/2000 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno di M3 - ZONA SEMICENTRALE (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib.C.C.65/2004 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- 06 SPAZZOLI CAMPO DI MARTE BENEFATTORI - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 647 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (ST) Interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista - art. 7 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli



per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;  
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali  
- art. 33 delle norme di PSC;  
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;  
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT

### Nota Bene

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dal sito del Comune di Forlì, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano sul terreno con il sovrastante fabbricato.

L'unità abitativa è dotata di certificazione energetica (Ape).  
Il certificato energetico per il subalterno 9, particella 370 del foglio 202 ha assunto il numero 07400-087058-2017, scadente il 23/11/2027 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica E con EP gl,nren 167,08 kWh/mq anno.  
Il certificato è stato redatto dal \*\*\*\*\*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E INTESAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'alloggio identificato come LOTTO UNICO, al momento del sopralluogo risulta occupato.  
Dai documenti demografici del comune di Forlì, risultano attualmente residenti:

\*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

### **PIGNORAMENTO**

Verbale di Pignoramento immobili emesso da UNEP – Tribunale di Forlì con atto del 27/2/2023 repertorio 503/2023 trascritto a Forlì in data 14/4/2023 all'art. 4768, a favore di "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* ed a carico di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , per la piena proprietà

L'Ausiliario del Giudice  
*Arch. Elio FIORINI*

Forlì 23 aprile 2024