



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 231/2022

DEPURATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO „A“
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 231/2022 R.G. Es.
data udienza ex art. 569 c.p.c. 29/1/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. DANILO MAFFA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

Contro

Forlì 19 dicembre 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1 -



N. Gen. Repertorio 231/2022

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ALLEGATO "A"
R.G. ES. 231/2022

FORLÌ (FC) via delle Caminate n. 26

Identificazione degli immobili oggetto di esecuzione individuati come risulta dal verbale di pignoramento:

Immobili posti in Forlì (codice: D704), costituiti da due alloggi in un fabbricato del tipo isolato a destinazione residenziale oltre i servizi pertinenziali, area di sedime ed area esterna di pertinenza del fabbricato. e terreni agricoli e

Il fabbricato è costituito da un piano interrato piano terra e piano primo

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

Visura per soggetto

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via delle Caminate 26

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	283	37	1	A/3	6	14 vani	Totale: mq. 397	1.662,99
2	283	37	2	A/3	3	4 vani	Totale: mq. 63	289,22

Dati derivanti da:

n. 1 piano S1 – T – 1 – Impianto meccanografico del 31/1/1988 – variazione del 17/8/2015 Pratica n. FO0073280 in atti dal 17/8/2015 G.A.F. codifica Piano incoerente (n. 24624.1/2015)

n. 2 piano S1 – T - Impianto meccanografico del 31/1/1988 – variazione del 17/8/2015 Pratica n. FO0073280 in atti dal 17/8/2015 G.A.F. codifica Piano incoerente (n. 24625.1/2015)

Dati di classamento – Variazione nel classamento del 24/12/1985 in atti dal 24/6/1998 Rettifica del Classamento automatico (n. 4271 n. 1/1985)

Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	283	33	Seminativo cl. 5	4	08	70		147,75	189,97
2	283	34	Seminativo cl. 5		21	10		7.63	9.81
3	283	35	Seminativo cl 5	3	35	11		121,15	155,76
4	283	36	Bosco misto cl 2		23	63		3,05	0,73

Dati derivanti da:

impianto meccanografico del 22/4/1975

Per il n. 1 e n. 3 Tabella di variazione del 29/1/1998 Pratica n. 236653 in atti dal 6/11/2002 FUA 2002 (n. 1806.1/1998)

Annotazioni: variazione di qualità su dichiarazione di parte

Per il n. 2 Tabella di variazione del 8/3/2007 Pratica n. FO0058869 in atti dal 8/3/2007 Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3/10/2006 (n. 12698.1/2007)

Annotazioni: variazione ex D.L. 262/06. Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Per il n. 4 Variazione d'ufficio in atti dal 20/8/1993 1986 (n. 904499.1/1991).

Intestazione e proprietà della Unità Immobiliari indicate:

***** (c.f. *****) sede ***** 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	283	37	Ente Urbano	18	77				

Impianto meccanografico del 22/4/1975

«*****» con sede in ***** , ***** , iscritta nel registro delle imprese di ***** con codice fiscale e partita IVA ***** , ***** risulta titolare della piena proprietà degli immobili in oggetto in forza di:

- atto di trasferimento a ***** di beni immobili a ministero di ***** repertorio n. ***** registrato a ***** al n. ***** , trascritto a ***** al registro generale ***** ed al registro particolare n. ***** .

Nell'atto istitutivo di ***** – Trasferimento di beni al ***** (rep. n. ***** matrice *****) è descritto: “...sui beni che costituiscono il ***** , venga impresso un vincolo di destinazione tale per cui tali beni siano conservati, gestiti ed amministrati ad esclusivo beneficio dei soggetti in parola, assicurando e garantendo il passaggio generazionale a favore della propria Figlia e Moglie e/o valorizzando i beni in ***** , eventualmente anche con il trasferimento, in tutto o in parte, dei medesimi qualora oggettive circostanze economiche o familiari lo rendessero opportuno...”

“...Quanto sopra costituisce nel complesso un negozio di solidarietà familiare e rappresenta la “Finalità” di questo *****”

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via delle Caminate 26
Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

FORLÌ (FC) via delle Caminate 26

Per gli immobili sopracitati si formulano due Lotti.

LOTTO 1 costituito dal fabbricato residenziale a due alloggi (piano terra e primo) con cantine pertinenziali (piano interrato) e BCNC indivisi: corte e centrale termica al piano interrato.

Distinto al NCEU al foglio 283 particella 37 subalterno 1 (abitazione categoria A/3 - piano terra e primo e cantina - piano interrato), subalterno 2 (abitazione categoria A/3 - piano terra e cantina piano interrato), BCNC

Il lotto dove insiste l'immobile confina con la via delle Caminate ed è circondata dalla particella 33 (stessa proprietà).

LOTTO 2 costituito dai terreni agricoli distinti al C.T. al foglio 283 particelle 33; 34; 35; 36, rispettivamente con qualifica seminativo di classe 5 per le particelle 33 – 34 – 35 e bosco misto per la particella 36.

Confinano con la via delle Caminate, via Ravaldino in M,onte Mezzacosta (via Lardiano), particella 75, 86, ecc.

Lotto 1 Descrizione del fabbricato dove si trovano le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare e area scoperta

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente perizia è di tipo isolato destinato a due residenze, servizi pertinenziali al piano interrato, fa parte del lotto anche l'area esterna destinata a parco-giardino.

L'edificio si trova nella zona collinare del comune di Forlì, limitrofo ai comune di Predappio e Meldola.

Gli appartamenti hanno ingressi autonomi dall'esterno.

Il fabbricato ha planimetria catastale rettangolare, ha tre piani, un piano interrato, un piano terra ed un piano primo. La proiezione del piano terra ha una superficie maggiore nei confronti degli altri piani dell'edificio per la presenza di una appendice sul fianco nord.

Ha il tetto del tipo a capanna a due falde simmetriche, la copertura ad unica falda è perpendicolare al fianco dell'edificio.

L'alloggio di dimensioni maggiori occupa una porzione del piano terra, tutto il piano primo e parte del piano interrato (come da planimetrie catastali).

L'appartamento di dimensioni minori occupa una piccola porzione del piano terra ed una porzione della cantina al piano interrato.

Al piano interrato, con ingresso autonomo dall'esterno si accede alla centrale termica comune alle due unità.

L'accesso all'area avviene da un accesso a valle del fabbricato (nord est) e da un cancello posto a sud est, entrambi si affacciano su via delle Caminate

Il fabbricato si trova sul fronte stradale mentre la maggiore superficie dell'area scoperta è posta sul dietro dell'edificio.

Parti comuni del fabbricato e area esterna – finiture – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite da centrale termica al piano interrato, rampa accesso al piano inferiore, area esterna e sedime e quanto recita l'art. 1117 del c.c.

L'edificio si presenta in buone condizioni manutentive.



Il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato, vaste porzioni dei prospetti sono invase da vegetazione rampicante.

L'edificio ha struttura in muratura di mattoni, con solai piani in pannelli strutturali e solaio di copertura con struttura portante e secondaria in legno massello ed interposte pianelle di cotto. Il manto di copertura è in coppi curvi di cotto con lattoneria in lamiera di rame.

Le imposte esterne sono in legno, nelle finestre sprovviste di ante d'oscuro sono state installate inferriate metalliche. Le soglie e le banchine sono in pietra serena lavorata a rigatura.

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	intonacato e tinteggiato con presenza di vegetazione rampicante
Impianti idrico:	presente
ascensori e montacarichi	no
scarichi	sì
copertura	tetto a due falde simmetriche e copertura ad una falda perpendicolare al fianco per l'appendice del piano terra
impianto di riscaldamento	caldaia comune ai due alloggi e boiler nella c.termica

DESCRIZIONE APPARTAMENTO DI DIMENSIONI MAGGIORI (fg. 283 part 37 sub 1) Forlì via delle Caminate 26 piano S1-T-1

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	283	37	1	A/3	6	14 vani	Totale: mq. 397	1.662,99

Descrizione dell'appartamento di dimensioni maggiori

L'abitazione di dimensioni maggiori è costituita da piano terra, primo e pertinenze al piano interrato.

L'accesso avviene nel soggiorno, questo per una porzione è a doppio volume, con la presenza di una scala per raggiungere il piano primo.

Dal soggiorno si accede alla cucina e da questa ad un piccolo servizio destinato a dispensa-acquaio. La cucina ed il vano acquaio si trovano nell'appendice nord presente al solo piano terra.

Dall'altra parte del soggiorno, si accede ad un vano atrio-spogliatoio con la presenza di un bagno e sulla parte ovest un locale lavanderia.

Il soggiorno ha due affacci (est e ovest) con ingresso sul lato est e finestre verticali di ampie dimensioni su entrambi i lati e accesso al parco-giardino sul prospetto ovest.

Allo stesso piano sulla parte a sud, si trova l'atrio e il servizio igienico, quest'ultimo sprovvisto di finestra e il vano lavanderia con accesso sul prospetto ovest per il parco-giardino.

Dall'atrio si accede ad una scala di servizio per il piano primo, sulla proiezione del collegamento si trova la scala che dal piano seminterrato sbarca nella lavanderia.



Dalla scala del soggiorno, a vista, si accede ad un ampio soppalco destinato a disimpegno-salotto del piano primo con affaccio sul soggiorno. Da questo locale si raggiunge sul lato nord un guardaroba che disimpegna la camera da letto e un bagno. Dal disimpegno, verso il lato sud si accede ad uno studio-camera da letto ed altre due camere. Tutte le camere usufruiscono del proprio bagno. La scala di servizio con accesso dall'atrio sbarca nella zona delle camere poste a sud. I vani del piano primo hanno soffitti formati dall'intradosso del solaio tetto. La copertura è costituita da travi in legno massello, arcarecci e tavole o piastrelle di cotto. Un forno di tipo domestico al piano terra, accessibile dall'esterno, si trova nella zona nord-est sul retro del locale dispensa-acquario.

Descrizione dell'appartamento più piccolo

L'altro appartamento, di dimensioni più contenute, occupa una porzione del piano terra, sul lato sud.

L'accesso avviene nella cucina-soggiorno, da questo si raggiunge il disimpegno notte dove si trovano due camere da letto ed il bagno.

L'appartamento ha la stessa quota per tutti i vani

Al piano interrato del fabbricato si trovano i servizi pertinenziali delle abitazioni. Una ampia cantina con accesso carraio raggiungibile dalla rampa posta a sud, frazionata trasversalmente con una parete e che da origine a due locali. Questi spazi sono abbinati all'appartamento di dimensioni maggiori.

La cantina, più interna di dimensioni ridotte, a fianco del locale centrale termica è catastalmente abbinata all'alloggio del piano terra. Non esiste una separazione fisica fra questa cantina e lo spazio adiacente.

La centrale termica ha accesso dall'esterno, dal lato della rampa, raggiungibile da uno spazio tra la rampa e il muro del fabbricato.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'ALLOGGIO DI DIMENSIONI MAGGIORI (sub 1)

Finiture interne	intonacato e tinteggiato
Pavimenti	piano terra piastrelle di cotto di recupero, al piano primo assito di legno, bagni con piastrelle di ceramica
Camini	sono nel soggiorno al piano terra, nel soppalco e nella cucina oltre ad un forno domestico esterno sul lato nord ovest
Impianti:	
idrico:	presente
elettrico	presente del tipo sottotraccia
scarichi	si
riscaldamento	si con corpi scaldanti in acciaio a colonna
porte interne	ad anta, in legno con specchiature
finestre e porte finestre	in legno con vetro camera
scala soggiorno	a vista del tipo a giorno con struttura in legno rustico con fascioni e pedate in legno
scala di servizio	in muratura con pedate in mattoni di recupero e testata con moraletto di legno



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'ALLOGGIO DI DIMENSIONI MINORI (sub 2)

Finiture interne	intonacato e tinteggiato
Pavimenti	piastrelle in cotto, bagno con di piastrelle di ceramica
Impianti:	
idrico:	presente
elettrico	presente del tipo sottotraccia
scarichi	si
riscaldamento	si con corpi scaldanti in acciaio a colonna
porte interne	ad anta, in legno con specchiature
finestre e porte finestre	in legno con vetro camera
bagno	è stata inserita la vasca

Nota bene: presenza di macchie di condensa su vaste porzioni degli intonaci delle pareti e dei soffitti

Descrizione dell'area esterna: parco-giardino e accesso al fabbricato

L'area esterna scoperta, di ampie dimensioni, è pressoché pianeggiante, destinata a verde con presenza di alberi, alcuni maestosi, che impreziosiscono sia il parco-giardino che l'edificio. Gli alberi si trovano sul fronte stradale, sui lati del vialetto che dal cancello a valle conduce al fabbricato e in particolare sul retro. Gli alberi si trovano nelle vicinanze dell'edificio e anche nella parte più lontana in prossimità dei terreni agricoli. Una notevole porzione dell'area è a prato.

E' presente una pergola limitrofa all'edificio nella zona cucina- soggiorno dell'appartamento di dimensioni maggiori.

Sull'area esterna è stato realizzato un piccolo manufatto per il ricovero della legna da ardere.

L'area esterna necessita di manutenzione e di governo per alcuni alberi.

Entrambi gli alloggi, come da certificati estratti dall'ufficio demografico di Forlì, sono occupati al momento del sopralluogo

LOTTO 2 DESCRIZIONE DEI TERRENI AGRICOLI

Il lotto catastalmente è composto nel seguente modo:

Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	283	33	Seminativo cl. 5	4	08	70		147,75	189,97
2	283	34	Seminativo cl. 5		21	10		7.63	9.81
3	283	35	Seminativo cl 5	3	35	11		121,15	155,76
4	283	36	Bosco misto cl 2		23	63		3,05	0,73

I terreni agricoli ammontano ad una quantità complessiva di mq. 78.854 (ha 07 a 88 ca 54), in un corpo unico.

I terreni sono accessibili dalla bretella denominata via Ravaldino in Monte Mezzacosta, che inizia da via delle Caminate a nord della proprietà, che è tangente alla particella 33. Catastralmente sono prevalentemente denominati a qualità seminativo ad esclusione della particella 36 con qualità bosco misto.

I terreni agricoli circondano la particella 37 (stessa proprietà) dove insiste il fabbricato di abitazione.

I terreni a destinazione agricola degradano verso ovest

Una ampia area con presenza di alberi fa da corona al lotto 37 nella parte a nord ovest.

Altre alberature, di varie essenze si trovano su altre superfici dei terreni agricoli. I terreni hanno destinazione seminativo, sono presenti piante di olivi.

I terreni si trovano sulla parte collinare del comune di Forlì.

L'aspetto morfologico generale dell'area è dato da pendii con una acclività medio-bassa.

L'acclività sparisce in corrispondenza del fabbricato dove non si riscontrano pendenze e dove il terreno risulta maggiormente oggetto di antropizzazione con le opere effettuate all'intorno dello stesso.

La morfologia di origine della zona di versante risulta in parte condizionata dall'azione antropica in quanto regolarizzata da svariati anni dalla costruzione del fabbricato, viabilità di accesso e dai percorsi all'interno dell'area agricola e delle opere e servizi connessi.

La zona è posta a sud/ sud-ovest del centro di Forlì, a ridosso dei confini con il territorio di Predappio e di Meldola.

La superficie è parzialmente piantumata con alberi di varie essenze, con olivi e risulta comunque come un'area governata nel tempo, vi sono alcuni alberi che necessitano di una manutenzione.

I terreni agricoli sono coltivati.

Relativamente alla presenza di difformità si evidenzia che in questo piano la cantina di dimensioni maggiori è stata frazionata in due locali con la realizzazione di una parete trasversale in corrispondenza di un pilastro determinando due vani. La difformità è stata rilevata dal confronto fra lo stato attuale, gli elaborati depositati nell'archivio del Comune e le planimetrie catastali.

Per quanto riguarda gli alloggi alcune dimensioni interne non corrispondono.

Da parte del futuro acquirente si dovrà provvedere, nei termini di legge, a richiedere la sanatoria architettonica e strutturale relative all'immobile in oggetto.

A sua cura e spese, l'acquirente potrà ripristinare lo stato dei luoghi in conformità con le tavole di progetto autorizzate o verificare la possibilità di pratica in sanatoria (DPR 6/6/2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia G.U. n. 245 del 20/10/2001, art. 46 c. 5).

“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio della sanatoria, dovrà presentare domanda di titolo abilitativo in sanatoria entro centoventi (120) giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

Sarà cura dell'acquirente degli immobili in oggetto, incaricare un tecnico per predisporre specifico progetto di sanatoria.



Gli impianti di riscaldamento degli alloggi sono alimentati dalla unica caldaia collocata nella centrale termica posta al piano interrato. La caldaia è alimentata a gasolio.

Si potranno affittare le unità immobiliari 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

Dalla ricerca e da quanto rilasciato dall'Archivio del comune di Forlì si descrive quanto segue:

- richiesta di concessione P.G. 7187 del 3/3/1981 per ristrutturazione di fabbricato colonico di abitazione
- domanda di rinuncia P.G. 11849 del 6/4/1981 relativa a richiesta di concessione edilizia P.G. 7187/81 R.U. 917/81
- domanda di concessione edilizia P.G. 11565 del 4/4/1981 per riattamento fabbricato colonico
- Concessione edilizia n. 780/Anno 1981 del 23/6/1981 Prot. Spec. 1604/81 P.G. 11565/81
- domanda di modifiche a concessione edilizia, P.G. 33340 del 28/9/1982
- domanda di rinuncia P.G. 35058 del 12/10/1982 relativa a richiesta di concessione edilizia P.G. 33340 R.U. 4840/82
- domanda di modifiche a concessione edilizia, P.G. 37448 del 30/10/1982
- variante a concessione edilizia 780/2 del 12/1/1983 Prot. Speciale 5415/1982 P.g. 37448/82
- domanda di modifiche P.G. 40849 del 6/11/1984 relativa a concessione edilizia 780/2 del 12/1/1983 P.G. 37448 del 30/10/1982
- concessione edilizia in variante n. 780/3 del 16/1/1985 protoc. 40849/84 P.G. 5881/84
- diffida P.G. 40849/84 Prot. Speciale 5881/84 del 28/10/1985 a presentare domanda di abitabilità
- domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 protoc. 46918 del 21/12/1985
- concessione in sanatoria n. 1710 del 29/7/1989
- abitabilità in sanatoria P.G. 46918/85 RU 8767/85 U.C. 580 del 29/9/1989
- domanda di abitabilità definitiva protoc. 19800 del 14/5/1994
- abitabilità P.G. P.G. 19800/94 n. 392 R.U. 3659/94 del 11/10/1994

E' stato estratto dal sistema Metropolis web il Certificato di destinazione Urbanistica

Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica:

Il terreno avente la superficie di mq. 80809 distinto al Catasto del Comune di Forlì al

Foglio – Mappali:

- 283 - 33
- 283 - 34
- 283 - 35
- 283 - 36
- 283 - 37

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:



- Sottozona E6.4 - Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale - Ambiti della collina - art.100 delle norme di RUE (per i terreni agricoli distinti con le particelle 33 – 34 – 35 – 36)
- Sottozona A6.3 - Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio - Ambiti di valore ambientale compromesso - art.29_54 delle norme di RUE (per il lotto distinto con la particella 37)

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

- Sezione di censimento n. 1388 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- 39 MAGLIANO RAVALDINO IN MONTE LARDIANO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- (VP) Depositi alluvionali terrazzati: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Artt. 26 e 27 (Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VP) Zone soggette a vincolo idrogeologico (ex R.D. 3267/1923) - art. 30 delle norme di PSC;
- (VP) Territorio pedecollinare e collinare: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 9 (Sistema pedecollinare e collinare) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VN) Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;
- (VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unità dei Pianalti - art. 53 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Unità idrogeologica di pedecollina (Pianalti) - art. 51 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Area di fondovalle delimitata dalle zone dei "Pianalti" - art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Aree di rilevante interesse paesaggistico - art. 53 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (ST) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - art. 22 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;
- (VN) Area ad alta naturalità - art. 54 delle norme di PSC;
- (VA) Aree di rispetto stradale derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici - art. 45 delle norme di PSC;
- (ST) Strutture insediative puntuali - art. 7 delle norme di PSC

Le unità abitative sono dotate di certificazione energetica (Ape)



Il certificato APE relativo alla unità distinta al fg 283 particella 37 subalterno 1 ha assunto il numero 04342-202773-2021, scadente il 16/4/2031 che ha identificato la classe energetica E con EP gl,nren 175,41.09 kWh/mq anno.

Il certificato APE relativo alla unità distinta al fg 283 particella 37 subalterno 2 ha assunto il numero 04342-202778-2021, scadente il 16/4/2031 che ha identificato la classe energetica E con EP gl,nren 176,38 kWh/mq anno.

I certificati sono stati redatti dal Perito Industriale Rinaldini Marco.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE

Nell'appartamento di dimensioni maggiori identificato con il subalterno 1 particella 37 del foglio catastale 283 è residente il sig. *****

Nell'appartamento del piano terra identificato con il subalterno 2 particella 37 del foglio catastale 283, al momento del sopralluogo è residente il sig. ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** . Non è presente nessun tipo di contratto fra la proprietà e l'occupante.

Sui terreni agricoli individuati al foglio catastale 283 particelle 33 in parte (pari a mq. 33.370), particella 34 e particella 35 in parte (pari a mq 31.461) per una superficie complessiva di mq. 66.941 (ha 6, ha 69, a 41) vi era un contratto di affitto con il sig. ***** nato a ***** il ***** e residente a ***** via ***** .

il contratto di affitto dei terreni era stato stipulato in data 11/11/2019 della durata di tre annate agrarie e scadente il 10/11/2022 intendendo il contratto già risolto tra le parti già disdettato di diritto e di fatto al momento della firma e non occorrendo nessun'altra comunicazione.

PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Forlì il 20 dicembre 2022 al registro generale n. 24717 e al registro particolare n. 16978, in favore di ***** , nato a ***** il ***** , codice fiscale ***** e contro ***** , nato a ***** il ***** , codice fiscale ***** e ***** codice fiscale *****

L'Ausiliario del Giudice
Arch. Elio FIORINI

Forlì 19 dicembre 2023

