

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare R.G. N° 166/2024

a cui è stata riunita la N° 34/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE - DOTT. FABIO SANTORO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

F.LLI S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

e successivamente BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. Esperto designato: Geom. Balestri Linda

Strada Terrabianca 113, 47025 Mercato Saraceno

Tel. 328.6905341

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1/19

ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta Balestri Geometra Linda, con Studio Professionale in Mercato Saraceno, Strada Terrabianca n°113, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°2163, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 25/03/2025 dal G.E. Dott. FABIO SANTORO, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.

La data e l'orario del sopralluogo sono stati preventivamente concordati con il Custode nominato, Avv. Francesca Zoffoli. Il debitore è stato informato tramite raccomandata A.R. spedita il 16/04/2025 all'indirizzo risultante dall'atto di pignoramento. Nonostante l'inizio delle operazioni fosse fissato per il 14/05/2025, la lettera non è stata ritirata ed è tornata al mittente per compiuta giacenza. A seguito di successivo contatto telefonico con l'esecutato, il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 28/05/2025.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

L'immobile oggetto di stima è parte di un complesso condominiale a destinazione residenziale sito in Forlì, Via Piave n. 96. Nello specifico, la proprietà risulta composta da un appartamento ubicato al piano primo, un posto auto scoperto e due autorimesse (garage) situate al piano seminterrato.

2.2) DATI CATASTALI

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Forlì, Catasto Fabbricati, foglio 144, particella 1089:

- sub.58 (appartamento) Cat. A/3
- sub.41 (posto auto scoperto) Cat. C/6
- sub.30 (garage) Cat. C/6
- sub.8 (garage) Cat. C/6

Il terreno su cui sorge l'intero complesso è distinto al Catasto Terreni alla particella 1089, come ENTE URBANO di 2.709mq.

2.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

I dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare del 18/09/2024 (RG 166/2024), sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
144	1089	58	A/3	6,5 vani	-
144	1089	41	C/6	13mq	-
144	1089	30	C/6	15mq	-
144	1089	8	C/6	16mq	-

Mentre, i dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare del 01/03/2025 (RG 34/2025), sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
144	1089	58	A/3	6,5 vani	-
144	1089	41	C/6	13mq	-
144	1089	3	C/6	16mq	-

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento R.G. 166/2024 (R.g. n.17027, R.p. n.12230 del 07/10/2024) sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
144	1089	58	A/3	6,5 vani	-
144	1089	41	C/6	-	-
144	1089	30	C/6	-	-
144	1089	8	C/6	-	-

Mentre i dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento riunito R.G. 34/2025 (R.g. n.5272, R.p. n.3765 del 26/03/2025) sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
144	1089	58	A/3	6,5 vani	-
144	1089	41	C/6	-	-

Si segnala un errore materiale occorso nell'identificazione dei beni oggetto della procedura R.G.

34/25. Nello specifico, risulta erroneamente inserito un subalterno relativo a un'autorimessa (garage) che, sia sotto il profilo catastale che materiale, appartiene a una proprietà terza estranea al pignoramento. Si rileva quanto segue:

- Procedura R.G. 166/24: sono stati sottoposti a pignoramento gli immobili siti nel Comune di Forlì, identificati al Foglio 144, Particella 1089, Subalterni 58, 41, 30 e 8.
- Procedura R.G. 34/25: sono stati sottoposti a pignoramento gli immobili identificati al Foglio 144, Particella 1089, Subalterni 58, 41 e 3.

A seguito di opportuni accertamenti presso la locale Conservatoria e il Catasto Fabbricati, è emerso che il Sub. 3 risulta erroneamente indicato nel pignoramento della procedura R.G. 34/25 (ma non nella nota di trascrizione del pignoramento stesso), in quanto afferente ad altra proprietà, non riconducibile ai soggetti eseguiti.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento posto in un complesso residenziale costruito a metà degli anni '90, composta da 3 palazzine, sito in Forlì, Via Piave 96.

L'unità in oggetto è situata al piano primo, con due garage di proprietà ed un posto auto scoperto al piano seminterrato.

L'intero complesso è composto da tre blocchi principali indipendenti, ma visivamente collegati. Ogni blocco si sviluppa verticalmente (5/6 piani fuori terra) ed è caratterizzato da un rivestimento esterno in mattoni a vista, interrotto da piccole porzioni intonacate e tinteggiate, come nel caso dei parapetti dei balconi.

Le coperture, di tipo inclinato, risultano inglobate entro le murature perimetrali; le lattonerie sono realizzate in lamiera di rame. L'edificio è circondato da un'area di pertinenza condominiale adibita a giardino e corte comune, con percorsi pedonali al piano terra delimitati da siepi.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene tramite la corte esterna pavimentata con massetti autobloccanti. Tale area è in parte assegnata in pertinenza esclusiva agli appartamenti del piano terra e in parte destinata a uso comune, con posti auto individuati catastalmente ma privi di segnaletica orizzontale in loco.

L'appartamento è situato al piano primo (interno 3) della palazzina "B", raggiungibile tramite il vano scala comune dotato di impianto di risalita (ascensore). La distribuzione interna degli spazi è la seguente: ingresso, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, n.3 camere da letto (di cui una servita da balcone) e n.2 servizi igienici.

Le pareti interne sono interamente intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono realizzate in gres nella zona giorno e nei servizi, e in legno (parquet) nelle camere da letto. I rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, completi di avvolgibili, portoncino blindato all'ingresso.

Gli impianti, di tipo autonomo e sottotraccia, comprendono:

- Impianto elettrico;
- Impianto termico-sanitario: alimentato da caldaia a gas (posizionata nel vano cucina) con terminali a radiatori (termosifoni);
- Impianto di climatizzazione: a pompa di calore con unità interne tipo split.

Completano la proprietà, al piano seminterrato, due autorimesse coperte e un posto auto esterno.

Sebbene la dotazione impiantistica appaia esternamente conforme, l'effettiva rispondenza alle vigenti normative di sicurezza dovrà essere oggetto di specifica verifica tecnica e documentale.

Le condizioni di manutenzione sono normali/buone: la superficie commerciale è di 125mq.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima viene fornita mediante la planimetria allegata dello stato rilevato.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega. Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

Fronte del fabbricato su Via Piave civ.96



Cucina



Soggiorno



Disimpegno – zona notte



Posto auto esterno (sub.41)



Garage Sub.30



Sub.8



3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta in piena proprietà ai soggetti esegutati.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo al soggetto esegutato è l'atto di Compravendita

Notaio Eugenia Trofimenà Di Florio di Forlì, Rep.n.23234 Racc.n.4811 del 16/02/1999: a mezzo di detto atto i soggetti esecutati acquistavano in comunione legale dei beni dalla Società "██████████ S.r.l." un appartamento con garage e posto auto (sub.58, sub.41 e sub.8).

Successivamente, con atto di Compravendita Notaio Eugenia Trofimenà Di Florio di Forlì, Rep.n.27582 Racc.n.6209 del 18/12/2002, i coniugi acquistavano, sempre in comunione legale dei beni, dalla Società "██████████ S.r.l." un garage (sub.30).

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il terreno sul quale è stato edificato l'intero complesso residenziale era stato acquistato dalla Società costruttrice in data antecedente al ventennio (28/10/1994) con atto Rep.19251/3594 Notaio Di Florio di Forlì.

4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata prodotta sia la Relazione Notarile a firma del Dott. Notaio Mario De Simone in Forlì, in data 08/10/2024 (procedura RG166/24) che la Certificazione Notarile sostitutiva, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia, redatta in data 27/03/2025 (per la procedura RG 34/25): dall'analisi di detta documentazione si è in grado di attestare che le medesime risultano complete.

La sottoscritta CTU ha provveduto ad eseguirne verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 25/03/2026 (vedi allegato 4), ed è emerso che i beni oggetto delle procedure sono liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dalle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 25/09/2013, r.p. 2317 – r.g. 14973

IPOTECA VOLONTARIA a GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Notaio Di Florio Eugenia Trofimenà in Forlì, Rep.34882/10432 del 17/09/2013

a favore di Banca di Forlì – Credito Coop. - Soc. Coop.

GRAVANTE SU IMMOBILI IN FORLÌ, DISTINTI AL FOGLIO 144, P.LLA 1089, SUB.58-41 e 8 per € 270.000,00

- ISCRIZIONE del 09/02/2017, r.p. 392 – r.g. 2451

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, Rep.1116/4517 del 09/02/2017

GRAVANTE SU IMMOBILI IN FORLI', DISTINTI AL FOGLIO 144, P.LLA 1089, SUB.58-41-8 e 30 per € 115.660,68

- ISCRIZIONE del 01/12/2023, r.p. 3174 – r.g. 20945

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI', Rep.433/2017 del 25/10/2017

GRAVANTE SU IMMOBILI IN FORLI', DISTINTI AL FOGLIO 144, P.LLA 1089, SUB.58-41-8 e 30 per € 30.000,00

- ISCRIZIONE del 11/03/2024, r.p. 593 – r.g. 4199

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, Rep.2490/4524 del 08/03/2024

GRAVANTE SU IMMOBILI IN FORLI', DISTINTI AL FOGLIO 144, P.LLA 1089, SUB.58-41-8 e 30 per € 57.224,70

- TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Reg. part. 11429 - Reg. gen. 15845

Pubblico Ufficiale UNEP c/o TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Rep.2287 del 30/07/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Soc. BCC NPLS 2018-2 SRL

GRAVANTE SU IMMOBILI IN FORLI', DISTINTI AL FOGLIO 144, P.LLA 1089, SUB.58 e 41

- TRASCRIZIONE del 07/10/2024 - Reg. part. 12230 - Reg. gen. 17027

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Rep.3193/2024 del 19/09//2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Soc. GRAMELLINI F.LLI SPA

GRAVANTE SU IMMOBILI IN FORLI', DISTINTI AL FOGLIO 144, P.LLA 1089, SUB.58-41-8 e 30

- TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Reg. part. 3765 - Reg. gen. 5272

Pubblico Ufficiale UNEP c/o TRIBUNALE DI FORLI' Rep.560 del 01/03//2025

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Soc. BCC NPLS 2018-2 SRL

GRAVANTE SU IMMOBILI IN FORLI', DISTINTI AL FOGLIO 144, P.LLA 1089, SUB.58 e 41

5) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

La sottoscritta ha estratto copia delle planimetrie catastali urbane dell'immobile.

6) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza degli immobili e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano particolari omissioni fiscalmente rilevanti.

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori esegutati, unitamente al proprio figlio (maggiorenne).

E' stata eseguita anche verifica presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione e/o comodato in essere, dalla quale però non ne risultano (vedesi allegato 8).

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano particolari vincoli sull'atto di provenienza dell'immobile.

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Non si rilevano particolari vincoli del tipo in oggetto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano particolari vincoli di PRG.

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Si rilevano vincoli di tipo condominiale sulle parti comuni dell'intero immobile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

L'immobile risulta in condominio costituito, denominato "Condominio IRIS" con sede in Forlì, via Piave civ.94-96-98, ed amministrato dalla Dott.ssa Piovaccari Maria Cristina.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Indicativamente le spese annuali fisse di gestione relative all'unità si aggirano intorno ai 1.300/1.500€ annui (pulizia scale, luci comuni etc...).

Come riferito dall'amministratrice, durante l'assemblea condominiale del 24/02/2026 è stata messa a verbale una spesa di circa 30.000€ per il ripristino degli ascensori, danneggiati dall'alluvione del maggio 2023. Si prevede che tale importo possa essere successivamente rimborsato.

Per quanto riguarda invece le spese condominiali insolute, il debito dei soggetti eseguiti per l'esercizio dal 01/09/23 al 31/08/24 è di € 1.680,02, mentre per l'esercizio '24 - '25 il debito è di € 1.155,24: per cui risultano essere presenti arretrati insoluti pari ad € 2.835,26.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';

L'unità immobiliare in oggetto è a destinazione urbana, per tanto non è necessario richiederne il certificato di destinazione urbanistica.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

A seguito di ricerca dei precedenti edilizi effettuata presso il settore Edilizia del Comune di Forlì, sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- la nuova costruzione dell'intero complesso è stata autorizzata con Concessione Edilizia n.681 del 19/12/1995, prot. 37689, e successive DIA in variante del 28/12/1998 e

22/03/1999;

- è stata fatta comunicazione/relazione opere (lett.G, Art.4, Legge n.493/93 e succ. mod.), per le parti comuni, in data 28/12/1998, prot.56743;
- in data 10/05/1999 il direttore dei lavori presentava Dichiarazione di fine lavori/conformità impianti/collaudò; richiesta rilascio certificato di abitabilità definitiva del 13/05/1999, prot. 20250 (rilasciato per silenzio assenso).

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Come già evidenziato, il fabbricato insiste su zona residenziale e non si prevedono particolari considerazioni specifiche in merito, trattandosi di unità urbane.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU ha estratto copia del progetto allegato all'ultima DIA in Variante e complessivamente ne ha riscontrato la regolarità.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA... PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA...

Sulla base di quanto rilevato in loco e come descritto precedentemente, non sono state riscontrate difformità rilevanti.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici. In particolare, non sono stati eseguiti rilievi dell'intero involucro edilizio, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto (anche in base alle soggettive scelte progettuali) eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le obbligazioni necessarie.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto sul bene di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna, per l'immobile oggetto di pignoramento non è emerso alcun Attestato di Prestazione Energetica, per tanto la sottoscritta CTU ha provveduto alla sua redazione: la classe energetica risultante è la D, con un indice EP di 191,25kWh/mq anno (codice identificativo n°02706-027892-2026).

Gli originali verranno depositati presso la Cancelleria.

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Trattandosi di unità residenziale, l'Attestato di Prestazione Energetica sull'immobile in oggetto era necessario ed è stato prodotto.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...

L'immobile è già accatastato come menzionato in precedenza.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI ...

Non si ritiene di eseguire variazioni culturali.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI... ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (Market Comparison Approach) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona semicentrale
Tipologia immobiliare	Condominiale
Destinazione	Residenziale
Tipologia costruttiva	Intelaiata a più piani fuori terra
Dimensioni	Medio-grandi
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Abitazione principale

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare.

Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dalla sottoscritta, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine, considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A quadrilocale SUP. COMMERCIALE MQ 110 PREZZO RICHIESTO € 165.000 Viale Bologna, Cava, Forlì	€ 1.500,00
COMPARABILE B quadrilocale SUP. COMMERCIALE MQ 90 PREZZO RICHIESTO € 165.000 San Benedetto, Foro Boario, Forlì	€ 1.833,00
COMPARABILE C quadrilocale SUP. COMMERCIALE MQ 160 PREZZO RICHIESTO € 160.000 San Benedetto, Foro Boario, Forlì	€ 1.862,50
O.M.I. 2° semestre 2025 Comune di Forlì, zona Semicentrale C1, San Benedetto, Foro Boario, Pianta VALORE DI MERCATO €/MQ min 1.600,00 - max 1.800,00 per abitazioni civili stato normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 6,5 - max 7,6 in stato normale	NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 1.700,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.723,88

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO

N.B.: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie

APPARTAMENTO CON POSTO AUTO SCOPERTO e 2 GARAGE

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO P. primo	96,13	1,00%	96,13
TERRAZZI	23,00	0,30%	6,90
GARAGE	34,32	0,50%	17,16
POSTO AUTO scoperto	13,00	0,40%	5,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE mq			125,39

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, della tipologia di immobile...

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 1.700,00 €/MQ

20.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ

Il coefficiente di vetustà utilizzato (considerando i comparabili individuati) è pari ad 1

--- per cui $1.700,00 \times 1 = 1.700,00 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale

Viste le finiture e lo stato dei lavori (eseguiti e da completare)

--- coeff. Utilizzato 1 --- per cui $1.700,00 \text{ €/mq} \times 1 = 1.700,00 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.700,00 €/mq

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO CON POSTO AUTO SCOPERTO E 2 GARAGE

a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	125	1.700,00	212.500,00

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 212.500,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	- € 2.835,26
ONERI PRATICA EDILIZIA	///
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 209.664,74
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 20.966,47
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 188.698,27

Valore arrotondato euro 188.000,00 (centottantottomila/00)

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO

IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta intestato ai soggetti esecutati per l'intera proprietà.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile si trova a Forlì, in via Piave 96, all'interno del complesso residenziale "Palazzina B" (zona San Benedetto-Foro Boario-Pianta), edificato a metà degli anni '90 e situato in posizione strategica nei pressi del centro.

L'appartamento (interno 3) è posto al primo piano e servito da ascensore. Gli spazi interni sono ben distribuiti e comprendono: ingresso, cucina abitabile, soggiorno con accesso al balcone, disimpegno, tre camere da letto (di cui una con ulteriore balcone) e due servizi igienici.

Completano la proprietà due garage e un posto auto scoperto. L'accesso all'unità avviene tramite la corte condominiale pavimentata, parte di un'ampia area comune adibita a giardino.

Le pavimentazioni sono realizzate in gres nella zona giorno e nei servizi, e in legno (parquet) nelle camere da letto. I rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, completi di avvolgibili, portoncino blindato all'ingresso; gli impianti, di tipo autonomo e sottotraccia (comprendono impianto di climatizzazione estiva con split).

Completano la proprietà, al piano seminterrato, due autorimesse coperte e un posto auto esterno.

Sebbene la dotazione impiantistica appaia esternamente conforme, l'effettiva rispondenza alle vigenti normative di sicurezza dovrà essere oggetto di specifica verifica tecnica e documentale.

Lo stato conservativo e le condizioni complessive di manutenzione dell'intero immobile si possono considerare buone/normali: la superficie commerciale è di 125mq.

- Valore vendita euro 188.000,00 (centoottantottomila/00)

- Valore locativo euro 900,00/mese

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...

Si è ritenuto di creare un unico lotto.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEI DEBITORI ESECUTATI

////////

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

Dalla ricerca eseguita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Mandatoriccio, risulta che i signori [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 02/08/1988. Con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Cinzia Brunelli in Forlì (rep. 2662/7413), registrato in data 03/05/2007, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni (vedi allegato 7).

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO ...OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI...

Come menzionato in precedenza, alla data del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato dai debitori esecutati e dal figlio. Tuttavia, dagli accertamenti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Forlì, risulta risiedervi formalmente soltanto uno dei due esecutati.

27) VERIFICA PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI, CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA)

Non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)...

L'immobile è intestato a persone fisiche per cui è soggetto a tassa di registro.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA...

In data 12/09/2025 è stata richiesta e concessa la proroga dei termini per il deposito della perizia, resasi necessaria a causa del ritardo del Comune di Forlì nel rilascio della documentazione amministrativa richiesta (udienza rinviata al 26/05/2026).

ALLEGATI:

Documentazione fotografica, Planimetrie, Allegato A.

Cesena, il 30/03/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®