

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFO NUMAI, 22 - 47121 FORLI'

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834



## TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 193/2024

G.Es. Dott. Danilo MAFFA



..... . . . (C.F.: ..... ) - Avv. Marco Gramiacci



contro

..... – C.F.: ..... (esecutato)



Quota di 1/1 proprietà



**Udienza del 30 ottobre 2025**



Forlì, 29 settembre 2025



L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFO NUMAI, 22 - 47121 FORLI'

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834



## TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 193/2024

G.Es. Dott. Danilo MAFFA



..... . . . (C.F.: ..... ) - Avv. Marco Gramiacci



contro

..... – C.F.: ..... (esecutato)



Quota di 1/1 proprietà



**Udienza del 30 ottobre 2025**



### R E L A Z I O N E



Forlì, 29 settembre 2025



L'Esperto Stimatore  
geom. Gianluca Casadei



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## INDICE

<b>PREMessa .....</b>	pag. 03
<b>01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....</b>	pag. 04
<b>02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.</b>	pag. 05
<b>02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....</b>	pag. 05
<b>02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI .....</b>	pag. 06
<b>02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E         NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....</b>	pag. 07
<b>02.4) DESCIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E         FOTO PIU' SIGNIFICATIVE .....</b>	pag. 07
<b>03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....</b>	pag.11
<b>03.1) PROPRIETA' .....</b>	pag. 11
<b>03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE .....</b>	pag. 11
<b>03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO .....</b>	pag. 12
<b>03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....</b>	pag. 12
<b>04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE .....</b>	pag. 12
<b>05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE .....</b>	pag. 14
<b>06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....</b>	pag. 15
<b>07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....</b>	pag. 15
<b>08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE .....</b>	pag. 15
<b>08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA .....</b>	pag. 16
<b>08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI .....</b>	pag.16
<b>08.3) VINCOLI CONDOMINIALI .....</b>	.pag. 16
<b>08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC .....</b>	pag. 16
<b>09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI .....</b>	.pag. 17
<b>10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI .....</b>	pag. 17
<b>11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE .....</b>	pag. 18
<b>12) REGOLARITA EDILIZIA ED URBANISTICA .....</b>	pag. 18
<b>12.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....</b>	pag. 19
<b>12.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI.....</b>	.pag. 19
<b>12.3) REGOLARITA' EDILIZIA .....</b>	pag. 20
<b>13) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO .....</b>	.pag. 20
<b>14) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO .....</b>	.pag. 21
<b>15) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E. .....</b>	.pag. 22
<b>16) ESENZIONE A.P.E. .....</b>	.pag. 22
<b>17) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA) .....</b>	.pag. 22
<b>18) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO .....</b>	.pag. 23
<b>19) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE         COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....</b>	.pag. 23
<b>19.1) CRITERI ADOTTATI.....</b>	.pag. 24
<b>19.2) FONTI INFORMAZIONI .....</b>	.pag. 25
<b>19.3) SUPERFICIE COMMERCIALE .....</b>	.pag. 25
<b>19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE .....</b>	.pag. 26
<b>20) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....</b>	.pag. 27
<b>21) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA.....</b>	.pag. 27
<b>22) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA .....</b>	.pag. 29
<b>23) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE.....</b>	.pag. 30
<b>24) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI .....</b>	.pag. 30
<b>25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI .....</b>	.pag. 31
<b>26) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA .....</b>	.pag. 31
<b>27) REGIME FISCALE DELLA VENDITA .....</b>	.pag. 31
<b>28) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA .....</b>	.pag. 32
<b>29) DEPOSITO IN CANCELLERIA .....</b>	.pag. 32
<b>30) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI.....</b>	.pag. 32
<b>31) NOTE .....</b>	.pag. 33
<b>32) ALLEGATI .....</b>	.pag. 33

## PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Danilo Maffa, in data 22/01/2025 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 193/2024.

Promossa da:

- \_\_\_\_\_ . . . . . con sede legale a \_\_\_\_\_, C.F./P.IVA:  
\_\_\_\_\_ – Assistita dall'Avv. Marco Gramiacci;

Contro:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il ---/---/---, residente, alla  
**data del 16/09/2025** a \_\_\_\_\_ – fraz. \_\_\_\_\_ - via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_, C.F.  
\_\_\_\_\_;

Successivamente, in data 24/01/2025, lo scrivente depositava presso la cancelleria, “accettazione incarico ed assunzione impegno di rito” quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Forlì, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Forlì, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del Comune di Forlì;



- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 28/02/2025 e 22/09/2025;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

**01) PROVVEDA AD AVVISARE ..... IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO .....**

**DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI  
PERITALI ..... CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL  
DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA ..... SARA' RICHIESTO  
L'INTERVENTO DEL GIUDICE..... ;**

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso l'avv. Silvia Sansovini, il debitore è stato avvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 30/01/2025, presso la propria residenza come desunta dall'atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dall'anagrafe del Comune di Forlì.

La raccomandata inviata all'esecutato, con ricevuta postale di ritorno, si allega in copia (allegato n.01).

Il custode, visto i tempi ristretti inviava una ulteriore raccomandata in data 06/02/2025 organizzando il sopralluogo per il giorno 11/02/2025. In tale data, come da verbale di accesso, il sopralluogo è infruttuoso.

Si lascia nella cassetta postale un ulteriore avviso per effettuare il secondo sopralluogo il giorno 24/02/2025.

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto, anche se in data 24 febbraio 2025 non si è potuto procedere al sopralluogo, previa richiesta dell'avvocato Luca Borghesi, legale dell'esecutato, si è proceduto ad eseguire il primo accesso in data 28/02/2025, in tale data l'esecutato, e per lui l'avv. Luca



Borghesi, non ha posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all'immobile.

**02) IDENTIFICO ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE .....;**

#### **02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (planimetria catastale), risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano sottotetto di un fabbricato condominiale posto in una nuova area di espansione residenziale nella frazione di Carpinello a ridosso del limite del territorio urbanizzato del Comune di Forlì. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 122 particella 161 sub 19 e risulta composta, al piano sottotetto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno e due camere da letto.

L'accesso all'appartamento, avviene dall'ingresso principale del fabbricato condominiale posto su via Longara n. 13 e vano scala comune. Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del C.C., fra i quali trovasi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 122 particella 161 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.08.38 e piccolo frustolo di terreno pertinenziale al complesso residenziale

adibito a stradello di accesso distinto al Comune di Forlì al foglio 122 particella 163 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.00.98.

L'intero fabbricato è composto da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre al piano sottotetto, è distribuito con varie unità abitative ai piani e servizi al piano terra.

Lo stabile è posto in una zona prettamente residenziale realizzata in fregio alla via Bianco da Durazzo, strada che collega la frazione di Carpinello con la locale zona industriale di Villa Selva.

Il quartiere risulta essere un agglomerato di fabbricati risalenti principalmente alla fine del secolo scorso. L'intero quartiere è asservito da servizi pubblici facilmente raggiungibili e che consentono di raggiungere numerose destinazioni.

## **02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI**

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 122 particella 161 sub. 16, piano 3° (sottotetto), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita €. 298,25; 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 in ragione di 75,88 millesimi, distinta nelle mappe catastali al foglio 122 particella 161 avente superficie di Ha. 0.08.38 Ente Urbano; oltre ad un frustolo di terreno pertinenziale in ragione di 25,29 millesimi all'intero complesso residenziale adibito a stradello d'accesso distinto alle mappe catastali al foglio 122 particella 163 avente superficie di Ha. 0.00.98 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/---/---, C.F.: \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 in qualità di proprietario (allegato n. 02).



\*\*\*

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con sub. 17 al piano sottotetto e con il sub 18 al piano secondo, tutti della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 17 abitazione al piano 2 e 3 (sottotetto);
- Sub 18 abitazione al piano 2;

**02.3) DATI CATASTALI INDICATI NELL'ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA MEDESIMA E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

**ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO DEL 25/11/2021**

I dati catastali indicati nell'ordinanza di sequestro conservativo, riguardano il bene di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il ---/---

C.F.: \_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/1.

Più precisamente, dall'ordinanza di sequestro conservativo risulta: “Autorizza il fallimento ricorrente a sottoporre a sequestro conservativo i beni, mobili e immobili, somme e crediti, di pertinenza del resistente \_\_\_\_\_ fino a concorrenza del complessivo importo di €. 1.500.000,00, riservando all'esito del pendente giudizio di merito la decisione in ordine alle spese del presente procedimento”.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, Reg. Part. 759 DEL 20/01/2022.**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo, presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato agli atti.

**02.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO**



## PIU' SIGNIFICATIVE

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra oltre al piano terra. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terzo (sottotetto) con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare regolare, avente l'ingresso sul fronte principale che risulta posto in fregio ad uno stradello di servizio che si diparte dalla via Longara e perimetralmente al sedime del fabbricato sui un lato vi è un altro fabbricato, sul retro vi sono terreni agricoli e sull'altro lato, si affaccia la via Longara.

L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai intermedi e di copertura in latero-cemento e muratura di tamponamento e di divisione in blocchi di laterizio aventi diverso spessore.

Tutte le pareti, esterne ed interne in laterizi, risultano intonacate e tinteggiate; 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 falde inclinate con manto di copertura in guaina bituminosa di colore rosso; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc e/o alluminio alle finestre, mentre gli infissi esterni risultano essere in alluminio.

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

L'unità immobiliare, posta al piano terzo (sottotetto), è individuata con il subalterno 19, risulta avere una forma rettangolare quasi regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,50 x 7,50.

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, una sala con angolo cottura dalla quale attraversando un piccolo disimpegno si accede al bagno ed alle due camere da letto. E' altresì presente un piccolo terrazzo al quale si può accedere dalla sala e dal disimpegno e questo terrazzo risulta coperto, quasi sicuramente impropriamente e non regolamentare, con una struttura leggera in ferro e legno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 60,00 circa. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del terrazzo e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 77,50 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera ma sono sprovvisti di parti oscuranti, il lucernario è in legno con vetro vetro-camera. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la posizione della caldaia all'interno dell'unità immobiliare e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio. Da sopralluogo si riscontra l'assenza della caldaia; vi è la presenza di uno scaldacqua elettrico. L'abitazione è anche provvista di condizionatore con due split interni e le unità esterne probabilmente sono posizionate sulla copertura del fabbricato. In fase di sopralluogo non è stato possibile rintracciare la giusta posizione delle unità esterne.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 19), non si ravvisa la possibilità di procedere ad una divisione in lotti, si è in presenza di una piccola unità immobiliare che non può essere, in base ai regolamenti urbanistico/edilizio,



ulteriormente frazionata; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) ed elenco dei titoli edilizi ricevuto dagli uffici comunali (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



**PROSPETTO**



**RETRO**



\*\*\*

**03) VERIFICO LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA  
PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO  
PROVENIENZA...;**

**03.1) PROPRIETA'**

I beni oggetto di ordinanza di sequestro conservativo, foglio 122 particella 161 sub.

19, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti di cui all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, risultano appartenere all'esecutato sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il ---/---/---, residente alla data del ---/---/--- a \_\_\_\_\_ - fraz. \_\_\_\_\_ - in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, proprietario per la quota di 1/1.

**03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Domenico Guastamacchia del 15/09/2000 repertorio n. 153186, raccolta n. 13479, registrato a Forlì il 21/09/2000 al n. 3389 vol. 1V, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/09/2000 reg. part. n. 8284, mediante il quale la sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (VA) il ---/---/---, C.F.: \_\_\_\_\_ in qualità di proprietaria, vende al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (FC) il ---/---/--- C.F.: \_\_\_\_\_ che acquista: "appartamento posto al terzo piano del fabbricato condominiale sito nel Comune di Forlì, fraz. Carpinello, via Longara n. 13, distinto nel Catasto Fabbricati come segue: foglio 122, particella 161 sub. 19 per la quota di 1/1; parti comuni dell'edificio

quali previste dall'art. 1117 del C.C., ivi compresa l'area coperta e scoperta distinta nel foglio di mappa n. 122 del Catasto Terreni di Forlì, con la particella n. 161 di mq. 838,00 per la quota di 75,88 millesimi sul diritto di proprietà; frustolo di terreno pertinenziale al complesso residenziale, adibito a stradello di accesso distinto nel catasto fabbricati come segue: foglio 122, particella 163 di mq. 98,00 (Ente Urbano) per la quota di 25,29 millesimi sul diritto di proprietà (allegato n. 06).

### **03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato nell'atto di cui sopra al precedente paragrafo e nello specifico agli artt. 2 e 8 “L’immobile in oggetto viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni, ragioni, comunioni, pertinenze e servitù”; “La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti condizioni e servitù contenuti nel citato atto del Notaio Dott. Giancarlo Favoni Miccoli in data 1 agosto 1995 trascritto a Forlì il 4 successivo all’art. 7304 obbligandosi alla loro osservanza.

### **03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

Non risultano necessario procedere alla ricerca di ulteriori atti di compravendita in quanto l'esecutato ha acquistato nell'anno 2000, ben oltre il ventennio a ritroso dalla data dell'ordinanza di sequestro conservativo (20 gennaio 2022).

\*\*\*

### **04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO**

**TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI,  
INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE  
L'OPPONIBILITÀ.....;**

### Iscrizioni / Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, al nominativo dell'esecutato, aggiornato fino alla data del 19/09/2025; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

E' necessario precisare che in data 22 gennaio 2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Danilo Maffa emanava ordinanza per l'estinzione parziale della procedura esecutiva R.G. Es. n. 193/2024 limitatamente ai beni immobili siti a Savignano sul Rubicone "ordinava al direttore pro tempore della Direzione Provinciale di Forlì-Cesena - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di procedere limitatamente ai suddetti immobili alla cancellazione della trascrizione di sequestro effettuata in data 20 gennaio 2022 Reg. Part. 759 .....". Alla data del 19/09/2025 nulla risulta in tal senso.

### **Reg. part. n. 759 del 20/01/2022 - Trascrizione**

Atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 02/12/2021 repertorio n. 10638, atto esecutivo cautelare, ordinanza di sequestro conservativo su immobili siti a Forlì in via Longara n. 3 ed a Savignano sul Rubicone in via Rauto n. 1053, rispettivamente individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 122 particella 161 sub. 19, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 3,5 per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; Servizi Catastali del Comune di Savignano sul Rubicone, catasto fabbricati foglio 11 particella 111 sub. 1, cat. A/3, consistenza vani 3,5, particella 111 sub. 2, cat. C/6,



consistenza mq. 13,00 ed al catasto terreni del Comune di Savignano sul Rubicone al foglio 11 particella 1 avente superficie di Ha. 0.76.84, il tutto per la quota di 2/9 sul diritto di proprietà; a favore di \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_. con sede a \_\_\_\_\_, P.Iva \_\_\_\_\_, contro il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (FC) il --/---/---, C.F.: \_\_\_\_\_ (allegato n. 07).

**Reg. part. n. 2652 del 10/12/2024 - Annotazione**

Atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 21/11/2024 rep. N. 3030/2024 per annotazione a trascrizione di sentenza condanna esecutiva, a favore di \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_. con sede a \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (FC) il --/---/---. C.F.: \_\_\_\_\_ (allegato n. 08).



**05) PREnda VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE  
DEGLI IMMobili DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano indicate, vedi il citato allegato n. 02.

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 02/03/1995.

La situazione catastale non risulta corrispondente con quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo. Si evidenzia l'ampliamento dell'unità immobiliare avendo trasformato il pianerottolo della scala comune (sub. 4) nell'ingresso del piccolo appartamento di proprietà esclusiva.



\*\*\*

**06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire. Si rimane comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

\*\*\*

**07) 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 È OCCUPATO.....;**

Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo (sottotetto) a Forlì – fraz. Carpinello - in via Longara n. 13.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta utilizzato come appartamento di civile abitazione (giusta destinazione urbanistica) dal proprietario esecutato sig. \_\_\_\_\_ come da dichiarazione del proprio legale avv. Borghesi.

\*\*\*

**08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI**



## ***INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI***

***....., CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;***

### **08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile (regolamenti e simili).

### **08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI,**

#### **DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

### **08.3) VINCOLI CONDOMINIALI**

Non è stato costituito il condominio per cui non è possibile verificare l'eventuale esistenza di vincoli condominiali.

### **08.4) VINCOLI DI POC-PSC**

Non risultano vincoli particolari di POC-PSC meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "*resteranno a carico del futuro acquirente;*" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC-PSC del Comune di Forlì (allegato n. 09), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- PSC / POC / RUE – Vincoli antropici – Tavola VA 21 – Territorio urbanizzato

art. 35 delle norme di PSC;

- PSC – Sistema della pianificazione – Tavola VP 21 – Piano di bacino Stralcio per il rischio idrogeologica (art. 32) Aree di potenziale allagamento (art. 6 – Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico. Zone ed elementi di tutela dell’impianto storico della centuriazione (art. 21B PTCP) zona di tutela della struttura centuriata;
- PSC – Sistema naturale, ambientale e paesaggistico – Tavola VN 21 – Unità di paesaggio lettera M Ambito di pianura caratterizzato dalla presenza di assi infrastrutturali principali.

\*\*\*

***09) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;***

Le formalità che risultano gravare attualmente l’immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

\*\*\*

***10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ..... 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;***

Non è stato costituito il condominio per cui non è possibile verificare l’eventuale



ammontare delle spese fisse per la gestione e la manutenzione. Così come non è possibile avere riscontro di eventuali spese condominiali insolute ed eventuali previsioni di spese straordinarie.



\*\*\*

**11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE;**

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di appartamento di civile abitazione posto in un fabbricato condominiale.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

Non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (appartamento di civile abitazione), di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU), si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.



\*\*\*

**12) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' ..... DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE ..... QUANTIFICANDO L'IMPORTO ..... E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E**

## **SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;**

### **12.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'**

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 come da elenco che si allega (allegato n. 04).

Si rende necessario evidenziare il fatto che nella stessa comunicazione del Comune di Forlì dove vengono elencati i titoli edilizi, si dichiara che le corrispondenti pratiche sono al momento indisponibili/irreperibili. Questo purtroppo non consente allo scrivente di avere un preciso riscontro in merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare.

E' necessario sottolineare il fatto che grazie all'allegato all'atto di compravendita vi è la certezza che l'unità immobiliare eseguita è stata oggetto di condono edilizio per "trasformazione di sottotetto da uso servizi ad abitazione e realizzazione di scala di accesso" ma non essendoci elaborati grafici non si possono effettuare verifiche sulla reale corrispondenza.

### **12.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME**

#### **TECNICHE APPLICABILI**

Non risultano vincoli particolari di RUE meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "*resteranno a carico del futuro acquirente;*" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Forlì (allegato n. 10), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- RUE – Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale – Tavola P 21 – Area Frazionale B3 Zone residenziali (art. 41) – B3.1 Tessuti misti

(manutenzione e completamento (art. 42).

### **12.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito del sopralluogo (28/02/2025 e 22/09/2025), a seguito dell'impossibilità di effettuare un reale riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, effettuato il solo raffronto fra planimetria catastale e stato di fatto dei luoghi, riscontra la non corrispondenza appunto fra la planimetria catastale e l'appartamento. Appare evidente che il pianerottolo di arrivo della scala, al piano sottotetto, al contrario di quanto indicato nelle planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico, sia stato inglobato nell'appartamento, creando un ingresso allo stesso. Così facendo, l'esecutore di tali opere, si è appropriato di una superficie di proprietà comune con gli altri condomini ampliando di fatto la superficie della propria unità immobiliare.

Questo facendo riferimento alle planimetrie catastali. Per quanto riguarda la parte urbanistica, come già espresso in precedenza, si può solo affermare che l'appartamento è stato oggetto di condono, anche se la corrispondenza temporale del condono (1995) e dell'ultima planimetria catastale in atti (1995) fa propendere per il fatto che la pratica edilizia di condono sia corrispondente alla planimetria catastale e questo comporterebbe la non conformità urbanistica dell'appartamento.

Per una migliore comprensione si è redatta una planimetria di raffronto (allegato n. 11).

\*\*\*

### ***13) PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA***

***POSSIBILITA' DI SANATORIA ..... VERIFICHI***  
***L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO***  
***..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL***



### **TITOLO IN SANATORIA;**

Come già espresso al capitolo precedente, non è possibile affermare con certezza quale sia la reale situazione urbanistica dell'appartamento; certo è che da disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale proprio per ovviare alla perdita delle pratiche depositate presso l'archivio comunale, la regolarità edilizia o la non regolarità edilizia, potrà essere confermata facendo riferimento alle planimetrie catastali se aventi la data di presentazione corrispondente alla data della pratica edilizia.

Essendo quindi questa la situazione, lo scrivente stimatore, ritiene plausibile affermare che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare non sia regolare a livello urbanistico ed a livello catastale.

Vista la situazione, visto l'impossibilità di sanare le opere realizzate senza titoli edilizi, in considerazione al mancato rispetto dell'attuale regolamento urbanistico (locali con altezza pari a ml. 2,05), e non ultimo il fatto che l'esecutato si sia impossessato di una porzione delle parti comuni senza un regolare rogito di acquisto nei confronti degli altri proprietari, si dovrà procedere con la rimessa in pristino dei luoghi.

Per quanto riguarda i costi per la rimessa in pristino dei locali, si prevede un costo per le opere da eseguire pari ad €. 3.500,00 circa comprendete lo smontaggio del portoncino di ingresso, la demolizione della parete, la realizzazione di una nuova parete nella posizione originaria e del montaggio del portoncino di ingresso.

Di tale importo si terrà conto nella valutazione finale del valore dell'appartamento.

\*\*\*

### **14) 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' OVVERO DERIVANTE DA  
ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;**

Nulla si è riscontrato in tal senso.

\*\*\*

**15) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI  
ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA..... OVE  
IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E.,  
L'ESPERTO PROVVERDERA' A PREDISPORRE .....**

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione (allegato n. 12).

\*\*\*

**16) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI  
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE .....  
NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A  
CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN  
PERIZIA;**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si redigerà l'APE.

\*\*\*

**17) PROVVEDA, QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA**





**CENSITI AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E  
PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO.....;**

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, risulta accatastato.

La planimetria appartamento (sub 19) non risulta corrispondente allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

Vi sarebbe la necessità di aggiornare la planimetria catastale ma lo scrivente esperto stimatore, ritiene si debba attendere e procedere con la variazione catastale una volta definito perfettamente la situazione urbanistica (rimessa in pristino) con il Comune di Forlì in quanto la variazione catastale deve essere un'operazione propedeutica e conseguente alla relativa pratica edilizia; non una variazione delle planimetrie catastali fine a se stessa per regolarizzare la situazione presso l'Agenzia delle Entrate. Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita per valutazioni diverse e procedere quindi ugualmente con la variazione catastale.

\*\*\*



**18) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI**

**D'USO, ACCERTI ..... QUALE INCARICATO DAL GIUDICE .....**

**PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE .....**

Nulla è stato rilevato in tal senso.

\*\*\*

**19) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI  
ATTENENDOSI ..... ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN  
MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI ..... NON ELIMINABILI  
NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO ..... PER LE**



***EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI  
ULTIMI DUE ANNI .....NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE  
DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE  
VENDUTO .....;***

### **19.1) CRITERI ADOTTATI**

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto “più probabile valore di mercato” eseguito per comparazione diretta.

\*\*\*

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad appartamento in condominio, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona residenziale, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà; della struttura portante di tipo intelaiata in calcestruzzo (pilastri e travi) e solai in latero-cemento con pareti di tamponamento in laterizio intonacato e tinteggiato.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta



determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

### **19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitazioni in condominio, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; tenendo conto ed effettuando una valutazione attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€/mq. 900,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS (allegato n. 13).

### **19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Trattandosi di immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfic mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 75,88/1000)	/	/	Sup.cat.838,00 x 75,88/1000	0,10	<b>6,36</b>
CORTE COMUNE – Stradello di accesso (quota 25,29/1000)	/	/	Sup.cat. 98,00 x 25,29/1000	0,10	<b>0,25</b>
<b>Piano Terzo (Sottotetto h.media 1,15)</b>					
Appartamento	/	/	67,52	1	<b>67,52</b>
Terrazzo	/	/	10,95	0,30	<b>3,28</b>
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>77,41</b>
<b>ARROTONDAM.</b>					<b>0,09</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>77,50</b>

#### **19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'**

Il valore finale di stima *di mercato* che si ricava sarà il seguente:

$$\text{Superficie commerciale mq. } 77,50 \times \text{ €/mq. } 900,00 = \text{ € } 69.750,00$$

Valore stimato

€. 69.750,00

Manutenzione ed uso 6%

€. - 4.185,00

Riduzione di valore 10% per assenza garanzie €. - 6.975,00

Sommano €. 58.590,00

€. 59.000,00

**Valore a base d'asta**  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**20) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI ..... PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITÀ A PREDISPORRE ..... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;**

Nel caso di specie risulta pignorata l'intera e piena proprietà dell'immobile. Non sono state pignorate quote parziali.

\* \* \*

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

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra oltre al piano terra. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terzo (sottotetto) con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare regolare, avente l'ingresso sul fronte principale che risulta posto in fregio ad uno stradello di servizio che si diparte dalla via Longara e perimetralmente al sedime del fabbricato sui un lato vi è un altro fabbricato, sul retro vi sono terreni agricoli e sull'altro lato, si affaccia la via Longara.

L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai intermedi e di copertura in latero-cemento e muratura di tamponamento e di divisione in blocchi di laterizio aventi diverso spessore.

Tutte le pareti, esterne ed interne in laterizi, risultano intonacate e tinteggiate; 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 falde inclinate con manto di copertura in guaina bituminosa di colore rosso; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc e/o alluminio alle finestre, mentre gli infissi esterni risultano essere in alluminio.

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

L'unità immobiliare, posta al piano terzo (sottotetto), è individuata con il subalterno 19, risulta avere una forma rettangolare quasi regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,50 x 7,50.

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, una sala con angolo cottura dalla quale attraversando un piccolo disimpegno si accede al bagno ed alle due camere da letto. E' altresì presente un piccolo terrazzo al quale si può accedere dalla sala e dal disimpegno e questo terrazzo risulta coperto, quasi sicuramente impropriamente e non regolamentare, con una struttura leggera in ferro e legno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 60,00 circa. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione



immobiliare, comprensiva anche del terrazzo e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 77,50 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera ma sono sprovvisti di parti oscuranti, il lucernario è in legno con vetro vetro-camera. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la posizione della caldaia all'interno dell'unità immobiliare e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio. Da sopralluogo si riscontra l'assenza della caldaia; vi è la presenza di uno scaldacqua elettrico.

L'abitazione è anche provvista di condizionatore con due split interni e le unità esterna probabilmente sono posizionate sulla copertura del fabbricato. In fase di sopralluogo non è stato possibile rintracciare la giusta posizione delle unità esterne.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 19), non si ravvisa la possibilità di procedere ad una divisione in lotti, si è in presenza di una piccola unità immobiliare che non può essere, in base ai regolamenti urbanistico/edilizio, ulteriormente frazionata; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esegutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 400,00.

\*\*\*

**22) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN  
LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI  
FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE**



**L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA  
PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;**

L'appartamento di civile abitazione oggetto di stima, posto al piano terzo (sottotetto) del fabbricato, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

\*\*\*

**23) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE  
ESECUTATO;**

Il codice fiscale delle persone fisiche esecutate, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il ---/--- C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

\*\*\*

**24) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL  
DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA  
INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE  
RISULTIMO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME  
PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI  
MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A  
RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA  
DI TALI DOCUMENTI;**

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Forlì è stato richiesto il certificato di residenza e di Stato di famiglia dell'esecutato dal quale risulta che la famiglia anagrafica è composta dall'esecutato sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (FC) il ---/---. La famiglia così composta risulta residente a \_\_\_\_\_ in





via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_. Per quanto riguarda lo stato civile dell'esecutato sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, è stato richiesto il certificato di stato civile dal quale risulta che lo stesso è di stato libero (allegato n. 14).



\*\*\*



**25) ACQUISISCA INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA**

**DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;**

Come da dichiarazione del legale incaricato dall'esecutato stesso, riportata anche sul verbale del primo sopralluogo, l'appartamento è utilizzato dall'esecutato sig. \_\_\_\_\_ come certificato altresì, dalla documentazione inerente ricevuta dall'ufficio anagrafe del Comune di Forlì (allegato n. 15).

\*\*\*



**26) VERIFICHI 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;**

Nulla risulta in tal senso.

\*\*\*



**27) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE**



31



**(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....;**

Civile abitazione sita a Forlì – fraz. Carpinello - via Longara n. 13.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assogettare a tassa di registro.

\*\*\*

**28) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

\*\*\*

**29) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;**

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR, sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 16).

\*\*\*

**30) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI .....NONCHE' LA**



## **NOTA PROFESSIONALE ..... SECONDO LE SPECIFICHE**

### **INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;**

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.

\*\*\*

### **31) NOTE**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

\*\*\*

### **32) ALLEGATI**

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Elenco titoli edilizi;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 8284/2000);
- 07) Trascrizione sequestro conservativo (Reg. Part. n. 759/2022);



- 08) Annotazione (Reg. Part. n. 2652/2024)
- 09) Vincoli di POC - PSC;
- 10) Vincoli di RUE;
- 11) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 12) Rapporto valutazione standard IVS;
- 13) Certificati anagrafici eseguiti
- 14) Certificato storico residenza;
- 15) Attestazione invii effettuati.

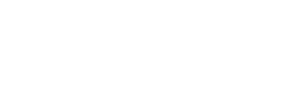


Forlì, 29 settembre 2025



L'Esperto Stimatore

**Geom. Gianluca Casadei**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

