



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. 39\2025

Giudice: **Dott. Danilo Maffa**



contro



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



LOTTO UNO: Intera proprietà su **fabbricato ad uso abitazione** completamente ristrutturato nel 2007 composto di due appartamenti sovrapposti con accessi indipendenti e dotato di corte comune con posti auto coperti. Gli immobili sono siti nel centro storico di **San Mauro Pascoli (FC)** in Via **XX Settembre n. 51- 53.**



1. **COMUNICAZIONI ALL'ESECUTATO**
2. **IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO**
3. **PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO**
4. **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
5. **PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**
6. **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**
7. **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
8. **VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI**
9. **FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI**
10. **IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI**
11. **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
12. **AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
13. **PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA**
14. **POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI**
15. **CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**
16. **ATTESTAZIONE ENERGETICA**
17. **FABBRICATI NON CENSITI**
18. **VARIAZIONI CULTURALI**
19. **STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA**
20. **PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO**
21. **VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**
22. **DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA**
23. **CODICE FISCALE DEL DEBITORE**
24. **CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO**
25. **CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI Famiglia E RESIDENZA STORICO**
26. **CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE**
27. **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**
28. **ISTANZA DI PROROGA**
- 29 - 30. **INVII E DEPOSITO ELABORATO PERITALE**
- NOTE FINALI E ELENCO ALLEGATI**



Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata dall'III.mo Giudice dell'esecuzione, in data il 15.04.25, di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

QUESITO 1. Comunicazione all'esecutato della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.

I debitori sono stati avvisati dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del primo sopralluogo a mezzo posta elettronica certificata (v. all. 10), inviate il 29 settembre 2025 agli indirizzi indicati agli atti.

L'E.S. ha eseguito il primo accesso negli immobili in Via XX Settembre 51-53, in data 13.11.2025, alla presenza dei comproprietari e del custode nominato dal giudice. Un secondo sopralluogo in entrambi gli appartamenti è stato effettuato il 01.12.2025 per i rilievi necessari alla predisposizione degli attestati di prestazione energetica.

QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ...descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni

A.2.1. IDENTIFICAZIONE

BENI PIGNORATI

Intera proprietà su **fabbricato ad uso abitazione** completamente ristrutturato nel 2007 composto di due appartamenti sovrapposti con accessi indipendenti e dotato di corte comune con posti auto coperti. Gli immobili sono siti nel centro storico di **San Mauro Pascoli (FC)** in Via **XX Settembre n. 51- 53**.

Identificativi catastali: Foglio 13 Particella 40 sub 11 graffata alla part.IIa 1110 sub 1 e Particella 40



sub 12 graffate alla part.IIa 1110 sub 2.

2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto di Forlì l'immobile è così intestato:

Diritto di **Usufrutto per 3/12** in regime di separazione dei beni

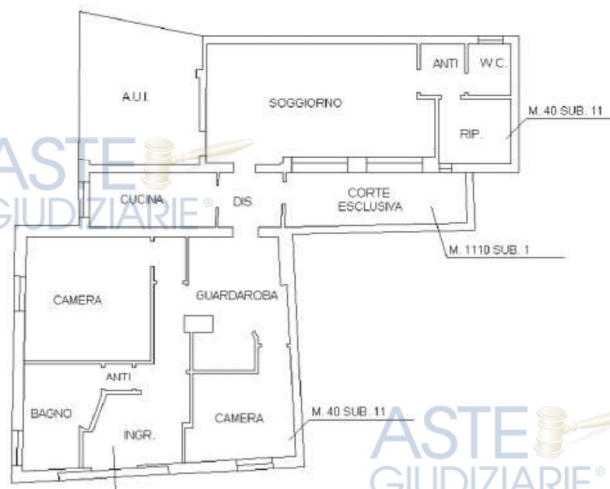
Diritto di **nuda proprieta' per 6/12**

Diritto di **proprieta' per 6/12**

Diritto di **Usufrutto per 3/12** in regime di separazione dei beni.

I beni pignorati sono così distinti:

- **Abitazione piano terra: foglio 13 part.IIa 40 sub 11 graffata part.IIa 1110 sub 1**, Via XX Settembre, n. 75 (ora civico n. 53) p. T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 129 m² (totale escluse aree scoperte 128 m²) Rendita Catastale Euro 453,19.



- Abitazione piano primo: foglio 13 part.IIa 40 sub 12 graffata con part.IIa 1110 sub 2, Via XX Settembre, 75 (ora civico n. 51) p. T-1-2 Cat. A/3, cl. 4, consistenza 8 vani, tot. superficie catastale mq 177,00 (totale escluse aree scoperte 167 m²), R.C. Euro 661,06.



PERTINENZE

- area urbana: foglio 13 part.IIa 1109, Via XX Settembre, P.T, BCC Cat. F/1 [aree scoperte in contesto urbano], consistenza mq 75 senza Rendita Catastale.

Provenienza.

L'area urbana distinta con la Part.IIa 1109 è stata costituita con la pratica n. 95943 in atti dal 02/05/2003 COSTITUZIONE DI BCC (n. 2140.1/2003) a seguito del frazionamento della part.IIa 40 del fg. 13 del comune di San Mauro Pascoli del 02/04/2003 Pratica n. 58442 in atti dal 02/04/2003 (n. 1643.1/2003) e la part.IIa 40 risulta l'immobile suo predecessore sin dall'impianto.

L'area urbana è censita al Catasto Fabbricati senza planimetria catastale e nelle visure non sono stati rintracciati gli immobili a cui è comune.

A questo proposito occorre tener presente che nell'atto di provenienza dei beni pignorati a rogito del notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone del 30.09.2003 rep. 115.018/13.631, trascritto a Forlì il 16.10.2003 all'art. 12.375, sono oggetto della vendita al sig.

con riserva dell'usufrutto ai venditori:

“..... **fabbricato urbano** sito a San Mauro Pascoli, Via XX Settembre 51-53 ”

- **area urbana pertinenziale** al fabbricato predetto della superficie complessiva di mq 75 (settantacinque) riportata come bene comune non sensibile al Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Pascoli

foglio 13

M.N. 1109 Via XX Settembre Piano T - area urbana di mq 75 - confinante con Via XX Settembre, ..”

Inoltre nello stesso atto si legge:

“Si precisa che l'area su cui è stato edificato il fabbricato è riportata all'Ufficio del Territorio competente - Sezione Catasto - al fg 13 della part.IIa 40 di mq 418=, **1109 di mq 75=**, e 1110 di mq 34= della superficie complessiva di mq 527 (cinquecentoventisette).”.

Si può affermare quindi che il **terreno** di corte e di sedime del fabbricato che contiene i beni pignorati è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il fg 13 **part.IIa 40** - Ente urbano di **mq 418**, con il fg 13 **part.IIa 1109** - Ente urbano di **mq 75 e** con il fg 13 **part.IIa 1110** - Ente urbano di **mq 34**.

CONFINI

Le corti e il terreno di sedime del fabbricato pignorato **confinano** con le part.IIe 36 - 37 - 39 - 42 - 44 - 1062 - 1064 - 1067 del fg 13 del Comune di San Mauro Pascoli e con la Via XX Settembre, salvi altri o aventi causa.

(v. all. A.2)

2.2.1 NOTA AI DATI CATASTALI

Le quote dell'usufrutto indicate al Catasto Fabbricati e sopra riportate **sono errate**. l'intestazione corretta dell'intero compendio immobiliare, in virtù degli atti trascritti, risulta:

Diritto di **usufrutto per 1/12** in regime di separazione dei beni

Diritto di piena **proprietà' per 6/12 e di nuda proprietà per 6/12**



Diritto di **usufrutto per 5/12** in regime di separazione dei beni.

(Vedi successivo paragrafo 3)

2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

Sono stati trascritti due pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n.1** (rep. 1573 del 22.04.2025)

I **dati identificativi** dei beni indicati in questo pignoramento immobiliare **corrispondono a quelli indicati negli atti di provenienza** e non ai dati attuali del Catasto Fabbricati che sono in parte errati. Al Catasto Fabbricati infatti le quote del diritto di usufrutto a favore dei sig.ri (

risultano 3/12 ciascuno anziché rispettivamente 1/12 e 5/12 come

invece si evince dall'atto del notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone Rep. n. 115018/13631 del 10 settembre 2003.

- **Nota di trascrizione del pignoramento n.1** (art. 5610 del 02.05.2025)

I **dati identificativi** dei beni indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositati all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono a quelli corretti indicati nel nuovo pignoramento.**

- **Pignoramento immobiliare n.2.** (rep. 792 del 07.03.2025).

I dati identificativi dei beni indicati in questo pignoramento immobiliare corrispondono a quelli attuali, in parte errati, del Catasto Fabbricati e non a quelli dichiarati nell'atto di provenienza redatto dal notaio D'Ausilio sopra citato.

- **Nota di trascrizione del pignoramento n.2** (art. 3524 del 21.03.2025)

I **dati identificativi** dei beni indicati nella nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare depositato all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, corrispondono a quelli in parte errati indicati nel pignoramento.



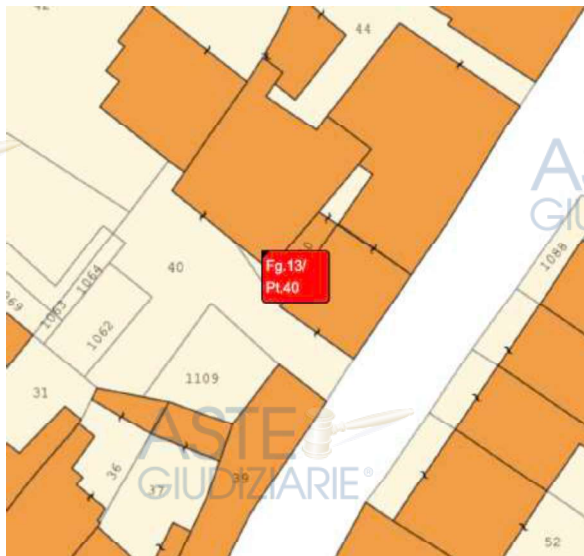
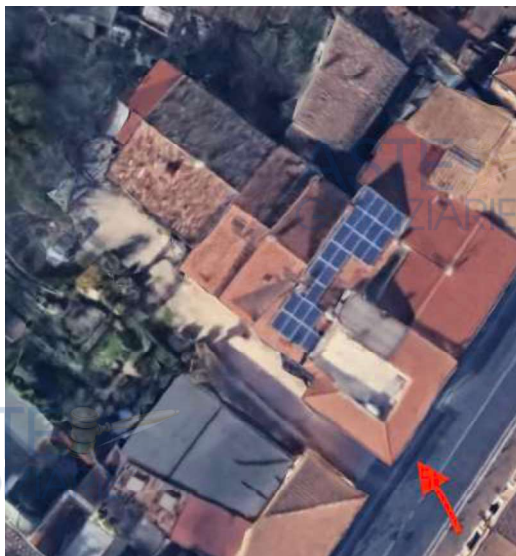


Foto dall'alto del fabbricato (google maps) vista del terrazzo in falda e del fotovoltaico

2.4 Descrizione dell'immobile

Oggetto del pignoramento è un fabbricato ad uso residenziale con corte comune, sito a San Mauro Pascoli in via XX Settembre n. 51/53. Via XX Settembre è una delle via principali che attraversano il centro storico di San Mauro e la costruzione sorge ad un centinaio di metri dal Municipio e dalla piazza centrale della cittadina. L'edificio sviluppa due piani in altezza (a cui si aggiunge un piano sottotetto costituito da un locale lavanderia e da un terrazzo 'in vasca') ed è **composto da due appartamenti** separati ma intercomunicanti: a quello del piano terra si accede dall'ingresso che affaccia su via XX settembre (civico 53) mentre a quello del piano primo-sottotetto si arriva attraverso la corte (civico 51). La corte è comune ad altre abitazioni che insistono sulla stessa particella ed è in parte utilizzata usualmente anche per il passaggio pedonale e carrabile di altre proprietà. Nella medesima - sul lato opposto all'ingresso dell'abitazione del piano primo - è stata realizzata senza autorizzazione un'ampia tettoia con struttura in legno per il ricovero delle auto.



L'edificio ha struttura portante in muratura con tetto a falde e copertura in tegole, parzialmente ricoperto da pannelli fotovoltaici. I muri esterni sono intonacati e tinteggiati di color beige/rosato pallido. Una cornice marcapiano bianca segna lo stacco tra piano terra e primo . Bianche sono anche le cornici di porte e finestre, i sottogronda e l'estradosso del balcone del primo piano: il portone che affaccia su via XX settembre è stato lievemente arretrato ed è inserito - a sua volta - in una cornice bianca a sesto ribassato che caratterizza il prospetto principale. Una telecamera fissata all'angolo sud della casa consente di riprendere lo spazio antistante questo ingresso. Le porte d'ingresso ai due appartamenti sono tinteggiate di verde scuro, così come gli scuroni delle finestre del primo piano (quelle del piano terra sono invece protette da inferriate e dotate di scuretti interni).

APPARTAMENTO n.1

Piano terra

Superato il portone d'entrata al civico 53 - in legno con inserti in vetro - ci si trova in una stanza d'ingresso dalla pianta irregolare che, prolungandosi, diventa una sorta di corridoio-disimpegno per altri ambienti dell'abitazione. Alla sinistra di questo corridoio troviamo il bagno principale e la camera da letto; alla sua destra una stanza guardaroba attualmente destinata anche all'home working dalla quale è possibile accedere al resto dell'appartamento. Allo scopo di assicurare una maggiore luminosità agli ambienti sia nella parete di sinistra che in quella di destra sono state ricavate due ampie "finestrature" interne. Pareti e soffitti di questa parte dell'abitazione (con l'eccezione del bagno) sono intonacati e tinteggiati di bianco mentre il pavimento è ricoperto con piastrelle ceramiche color azzurro cielo poste in diagonale. Il bagno principale dispone di lavandino, WC e bidet in vetrochina bianchi. Al suo interno è stato ricavato, per mezzo di una parete in cartongesso, un box doccia con idromassaggio (attualmente non funzionante). I pavimenti del bagno sono ricoperti con piastrelle ceramiche (5x5cm) color nocciola mentre le pareti sono ricoperte fino a mezza altezza con piastrelle beige. Pavimenti e pareti del box doccia sono stati invece rivestiti con piastrelle tipo "mosaico" marrone bronzeo.

Dalla stanza guardaroba si accede da un lato ad una seconda camera da letto e dall'altro ad un piccolo disimpegno che immette a sua volta nella cucina, nella stanza di soggiorno e in un piccolo cortile interno ad uso esclusivo (si tratta di una chiostrina ricavata nello spazio residuo che esiste tra i muri perimetrali di questa abitazione e quelli dell'abitazione confinante) su cui affacciano le finestre del soggiorno, il finestrotto di un ripostiglio e le finestre di alcune stanze del primo piano. Le pareti e i soffitti di questa parte dell'abitazione sono tinteggiati di bianco mentre i pavimenti sono ricoperti con piastrelle ceramiche color cotto. Il pavimento del cortile (che dispone di un lavabo in vetrochina bianca e di un piano di lavoro in muratura) è invece ricoperto con piastrelle grigie. Nell'angolo ovest del soggiorno è posto un grande camino in muratura con un piccolo forno a lato dello stesso materiale. Diversamente dagli altri locali dell'abitazione (che hanno finestre con infissi tradizionali di legno bianco con vetrocamera) il soggiorno dispone di due finestre orizzontali con infisso scuro del tipo "inglesina". Da questa stanza è possibile accedere, tramite una porta interna, all'appartamento del primo piano e, dal lato opposto, ad un piccolo disimpegno che immette a sua volta nel 2° bagno e in un ripostiglio che ospita anche la caldaia. Il bagno dispone di lavandino e wc in vetrochina bianca e di un apparecchio per il riscaldamento del tipo scaldasalviette. Sia le pareti che il pavimento della stanza sono ricoperte con piastrelle ceramiche bianche.

APPARTAMENTO n.2

Piano terra, primo e sottotetto

L'ingresso al civico 51 che porta all'appartamento del primo piano è posto sul lato SO dell'edificio e affaccia sulla corte comune. Superata la porta (di legno con inserti di vetro) ci si trova in una stanza d'ingresso al piano terra da cui parte la scala in muratura che conduce al piano superiore: le pedate dei gradini sono di legno con alzate rivestite con lastre di ardesia e un corrimano in metallo, innestato nella parete di destra, ne segue l'andamento. Il pavimento della stanza d'ingresso è ricoperto con piastrelle in ardesia e una porta di legno chiaro permette il collegamento diretto all'altro appartamento dell'abitazione.



Al termine della scala si arriva in un'ampia stanza di disimpegno (attraverso la quale è anche possibile accedere alle altre tre zone dell'appartamento: cucina, zona notte e zona bagno-fitness) che è arredata come sala da pranzo. Soffitto e pareti della stanza sono tinteggiate di bianco mentre il pavimento è ricoperto da un parquet di legno a listelli diseguali disposti in modo tale da formare motivi geometrici diversi. In parquet di legno è anche il pavimento della cucina: in questo caso però i listelli hanno dimensioni omogenee e sono disposti in diagonale rispetto alla stanza. La cucina prende luce da due lampade a sospensione, da alcuni faretto inseriti nel controsoffitto, da una finestra e da una porta-finestra che conduce al balcone dell'appartamento che è protetto da una ringhiera metallica ad aste verticali e pavimentato con piastrelle ceramiche beige 15x15 cm. Dalla sala da pranzo, attraverso un piccolo disimpegno, si accede a due dei tre bagni dell'appartamento. Il primo bagno dispone di lavandino, wc e bidet in vetrochina; il secondo - più grande del precedente - di un doppio lavandino in vetrochina bianca, di un box doccia realizzato in muratura e di una zona fitness. Entrambi hanno le pareti rivestite con piastrelle ceramiche bianche e il pavimento ricoperto con piastrelle tipo mosaico color azzurro cielo.

Dalla sala da pranzo, attraverso uno stretto corridoio di passaggio, si arriva anche alla zona notte dell'appartamento che è costituita da un'ampia stanza guardaroba, da tre camere da letto (una utilizzata come studio), da un bagno e da un piccolo disimpegno posto tra queste cinque stanze..

Con l'eccezione del bagno tutte le camere hanno pareti e soffitti tinteggiati di bianco e pavimenti ricoperti con parquet di legno con listelli paralleli posti in diagonale. Il bagno della zona notte dispone di wc, bidet e lavandino in vetrochina bianchi e di un box doccia ricavato in una rientranza della parete. Le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche bianche mentre il pavimento è ricoperto con piastrelle di analoghe dimensioni ma di colo azzurro cielo. Nel passaggio che collega la sala da pranzo alla zona notte, in sostituzione della scala a chiocciola prevista nel progetto depositato in Comune, è stato collocato un sollevatore/montacarichi che porta al sottotetto e al terrazzo in vasca dell'abitazione. Azionato da un motore elettrico il sollevatore - che è protetto da una ringhiera in metallo ad aste verticali - può trasportare una o due persone alla volta. Dalla zona di "arrivo" del sollevatore, attraverso una porta di legno, si

accede ad un locale nel sottotetto che viene attualmente utilizzato come deposito e lavanderia. Questo locale ha pareti e soffitto tinteggiati di bianco e pavimento ricoperto con piastrelle ceramiche bianche. Da qui, attraverso una porta metallica, si arriva al terrazzo in vasca dell'abitazione (una seconda porta metallica di accesso al terrazzo si trova nel vano del sollevatore). Il terrazzo affaccia, in buona sostanza, sui lati SE (via XX settembre) e SO (corte interna) dell'edificio. Su questi lati due basse porte in legno verde consentono di utilizzare (in forma di ripostiglio) anche quelle zone del sottotetto non praticabili, perimetrali il terrazzo. Il pavimento del terrazzo in vasca è ricoperto con piastrelle ceramiche bianche mentre la parte interna dei parapetti, in muratura, è stata tinteggiata di beige/rosato pallido come le altre pareti esterne dell'edificio. Il lato NE del tetto è stato quasi interamente coperto da pannelli fotovoltaici. L'appartamento dispone infine di una porzione esclusiva della corte, una piccola area a triangolo di circa 7 mq che si sviluppa sul fronte della porta d'ingresso al piano terra.

Impianti

Il fabbricato ad uso abitazione ha i seguenti impianti: filodiffusione e aspirazione centralizzata (attualmente non funzionanti), gas, riscaldamento, elettrico, fotovoltaico (potenza 5,88 kW) servito da pannelli sovrapposti alla falda di copertura, idrosanitario, condizionamento, rilevatore di fumi e di videosorveglianza perimetrale (relativamente a porte e finestre). L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia a gas che serve l'intero fabbricato posizionata in un ripostiglio all'interno dell'appartamento al piano terra. I termosifoni sono in ghisa posizionati per lo più sotto le finestre. I due appartamenti dispongono di un **unico contatore sia per il gas che per l'acqua** e di due contatori autonomi per l'elettricità. Occorre tuttavia rilevare che **gli impianti elettrici dei due appartamenti non risultano completamente indipendenti** per una scelta effettuata durante i lavori di ristrutturazione. Trattandosi di due appartamenti utilizzati dai componenti di una stessa famiglia, durante i lavori di ristrutturazione, per evitare costi elevati per il rifacimento degli impianti, si è scelto di non eseguire alcuni dei lavori per la loro separazione. Allo stato attuale quindi alcuni utilizzatori di corrente del piano terra sono allacciati al contatore dell'altro appartamento.



Ad un esame a vista gli impianti appaiono realizzati rispettando le norme vigenti e in normali condizioni di conservazione. Le certificazioni di conformità degli impianti gas, elettrico e termico unitamente al benessere dell'Hera allo scarico di acque reflue domestiche sono depositate presso l'archivio edilizia del comune di San Mauro Pascoli.

La corte

La corte si sviluppa, senza soluzione di continuità, dalla via XX settembre di cui in parte costituisce una sorta di prolungamento interno. Anche se di pertinenza del bene pignorato e delle altre abitazioni che insistono sulla particella 40 viene infatti utilizzata abitualmente e da tempo immemorabile per il passaggio pedonale e carrabile anche di chi non ne è proprietario ed è delimitata dalla parte opposta alla via XX Settembre dalla cancellata (portone carrabile e cancellino) di una proprietà confinante.

Sul lato opposto all'ingresso del civico 51 è stata realizzata un'ampia tettoia con struttura in legno in grado di accogliere almeno quattro auto che copre parte della part.lla 40 e per intero l'area urbana comune distinta con la part.lla 1109. La copertura - di forma trapezoidale - è stata realizzata in legno protetto da una guaina bituminosa ed è sostenuta da un sistema di travi che poggiano, a loro volta, su quattro pilastri e su due manufatti (sempre di legno) che hanno funzioni di ripostiglio. Diversamente dal resto della corte, che ha fondo in cemento, l'area della tettoia è stata pavimentata con betonelle autobloccanti. La tettoia utilizza il sistema di sorveglianza del fabbricato pignorato, in virtù di una telecamera fissata nella trave longitudinale esterna.

Nell'insieme il fabbricato si presenta in un **buono stato di conservazione** sia all'esterno che al suo interno.

La **superficie commerciale** complessiva dei due appartamenti che compongono il fabbricato pignorato è di **mq 260,99** ca, (appartamento P.T. mq 107,21 + appartamento P.1. mq 153,78) misura da riferirsi **al lordo delle murature** e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre alcune delle **superfici calpestabili** sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili interne

(Sup.rilevate sui progetti autorizzati e/o sulla planimetria catastale):

Abitazione n.1 (part.IIa 40 sub 11 graffata con part.IIa 1110 sub 1)

PIANO TERRA

soggiorno: mq 24,88 antibagno: mq 2,28 bagno: mq 2,17 ripostiglio: mq 4,83
 cucina: mq 6,97 disimp.: mq 3,50 guardaroba: mq 12,03 camera: mq 10,05
 camera: mq 15,81 bagno: mq 7,48 antibagno: mq 0,96 ripostiglio: mq 1,43
 ingresso: mq 11,20 chiostrina: mq 14,44

Abitazione n.2 (part.IIa 40 sub 12 graffata con part.IIa 1110 sub 2)

PIANO TERRA

ingresso: mq 8,27 sottoscala: mq 5,25 corte esclusiva esterna: mq 6,95

PIANO PRIMO

disimpegno: mq 14,54 cucina: mq 17,29 antibagno: mq 2,08 bagno n.1: mq 3,87
 bagno n.2: mq 15,20 vano x sollevatore: mq 3,74 guardaroba: mq 11,63 dis: mq 2,11
 camera: mq 11,63. camera: mq 13,48 bagno n. 3: mq 4,75 camera: mq 14,94

PIANO SOTTOTETTO

ripostiglio/lavanderia: mq 13,08 terrazzo in vasca: 31,30

2.75 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. 2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. 1).

A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto dei beni pignorati.





Prospetti su via XX Settembre (ingresso civico 53) e sulla corte comune (ingresso civico 51);

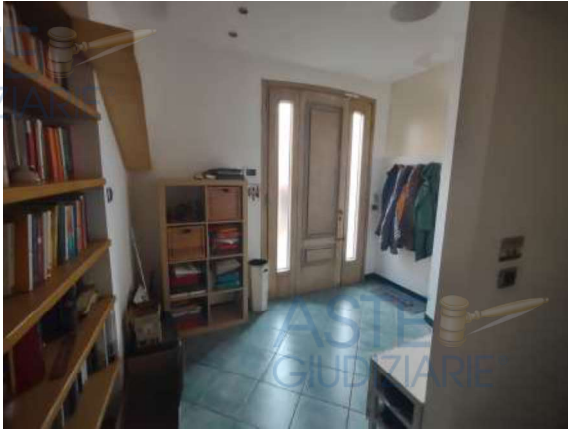


Appartamento piano terra: soggiorno e camera da letto matrimoniale



Appartamento piano terra: stanza guardaroba, cucina e uno dei bagni





Appartamento piano terra: stanza d'ingresso e corridoio/disimpegno zona notte



Appartamento piano primo: stanza d'ingresso (P.T) e sollevatore/montacarichi x P. sottotetto



Appartamento piano primo: disimpegno e cucina

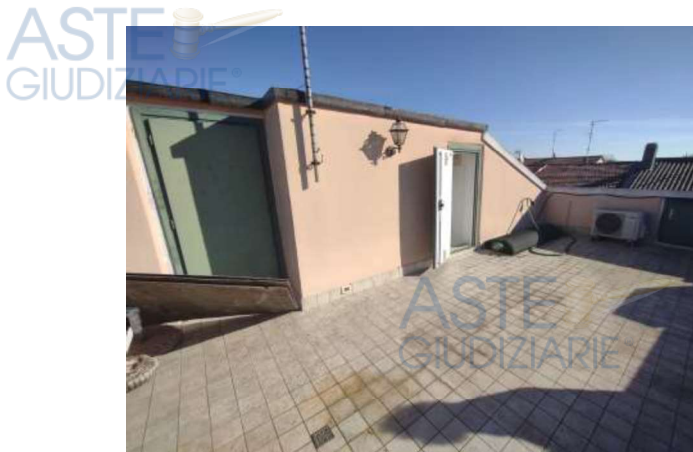




Appartamento piano primo: stanza guardaroba e bagno con area fitness



Appartamento piano primo: camere zona notte



Appartamento piano primo: terrazzo in vasca al P, sottotetto e tettoia comune nella corte



comunione risulta errata 3/12 anziché 2/12 come attestati nel sopra citato rogito del notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone del 30.09.2003 rep. 115.018/13.631.

-3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nell'atto di provenienza del notaio Alfredo D'Ausilio del 2003 si legge che grava sulla corte comune del fabbricato *“Il diritto di passaggio pedonale e carrabile attivo e passivo sorto da tempo immemorabile sullo stradello privato di accesso dalla Via XX Settembre...”*

QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 12.12.2025 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 3379** del 09.07.2008 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico Ufficiale notaio Alfredo D'Ausilio, rep. 131.548/20.701 del 24/06/2008,

- **Trascrizione n. 3524** del 21.03.2025 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Forlì, rep. 782/2025 del 07.03.2025, soggetto

- **Trascrizione n. 5610** del 02.05.2025 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Forlì, rep. 1573/2025 del 22.04.2025, soggetto

(v. all. A.7).

QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estrapga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano la planimetria catastale attuale dei beni in oggetto e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì.
(vedi citato doc. 2).

QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Nella certificazione ricevuta dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì-Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all. 9).

QUESITO 7. L'E.S. 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.....

Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena risultano depositati:

- **Contratto** verbale di **comodato gratuito** già in essere alla data dell'1 febbraio 2016, n. 1058 del 29 febbraio 2016, tra _____ (comodanti) e il sig. _____ (comodatario) per l'immobile censito al fg 13 del comune di San Mauro Pascoli Part.IIa 40 sub 111, categoria A/3, rendita € 453,19.
- **Contratto** verbale di **comodato gratuito** già in essere alla data dell'1 febbraio 2016, n. 1062 del 29 febbraio 2016, tra _____ (comodanti) e il sig. _____ (comodante) per l'immobile censito al fg 13 del comune di San Mauro Pascoli Part.IIa 40 sub 12, categoria A/3, rendita € 661,06.



QUESITO 8. L'E.S. provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché 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 attitudine 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 resteranno a carico dell'acquirente.

8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali

8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il lotto che contiene il bene pignorato è sottoposto alle Norme del RUE del Comune di San Mauro Pascoli che regolano il "sistema insediativo storico" .

Il lotto:

- nella tav. R.B.2a - Disciplina del Territorio Urbano, è ricompreso nel sub-ambito A7 - Ambito di conservazione;
- nella Tav CS.2.041 - Unità minime di intervento e interventi edilizi ammessi nei centri storici rientra nelle categorie di intervento "**restauro e risanamento di tipo conservativo d1**" per la porzione che affaccia sulla Via XX Settembre e "**restauro e risanamento di tipo conservativo d2**" per il corpo di fabbrica più interno, "**ristrutturazione edilizia f1**" per la porzione di fabbricato tra i due corpi e "**recupero e risanamento delle aree libere 1**" per la corte di pertinenza.
- nella Tav. CS.1.041- Individuazione Tipologica - è classificato "casa con fronte bicellulare a corpo doppio" ricompresa nel **TESSUTO EDILIZIO DI TIPO C** che comprende Ulteriori



sviluppi dell'aggregato lungo i principali assi viari di cui alle due fasi precedenti. L'edilizia di base di primo impianto e' riconducibile a case bicellulari e a schiera con successive fusioni-frazionamenti in cui sono evidenti gli interventi ottocenteschi e quelli di epoche più recenti..
(v. all.12).

9. **QUESITO 9.** *L'E.S. provveda a verificare 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*

10. **QUESITO 10.** *Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonché 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.*

Per gli immobili pignorati non risultano spese fisse di gestione e manutenzione comuni.

QUESITO 11. *Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica.*

Il terreno di sedime e pertinenza del fabbricato che contiene gli immobili pignorati ha destinazione urbanistica e superficie inferiore a 5.000,00 mq, pertanto non è necessario allegare il CDU al decreto di trasferimento.

QUESITO 12. *Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.*

QUESITO 15. *L' E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la*



destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

15.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di San Mauro Pascoli, utilizzando i nominativi dei proprietari conosciuti che si sono succeduti nel tempo, risultano le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 158 del 2 agosto 1978
- Concessione Edilizia n. 23 del 4 febbraio 1983
- Concessione Edilizia n. 65/1992
- Autorizzazione Edilizia n. 83 del 6 giugno 2000
- Autorizzazione Edilizia n. 86 del 8 giugno 2000
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 886 del 25 agosto 2003
- **D.I.A. n. 41/2007 del 22 febbraio 2007** per ristrutturazione con parziale cambio d'uso del piano terra di un fabbricato posto in San Mauro Pascoli in Via XX Settembre 51-53
- **D.I.A. n. 198/2007 - Variante** alla Concessione edilizia n. 41/2007
- **D.I.A. n. 203/2007 del 11.10.2007 - Variante** alla Concessione edilizia n. 41/2007 per rifacimento tetto ad un fabbricato di civile abitazione.
- Scheda Tecnica Descrittiva PGN 15.250 del 16.10.2007 con dichiarazione di conformità edilizia relativa alla DIA 41/2007 e succ. Variante n. 198/07 del 3.10.2007
- Certificato di abitabilità n. 57/2007 del 16.06.2008.
- **P.A.S. n. 80/2012 dell'11 luglio 2012** prot. 8200 per installazione di impianto solare fotovoltaico.
- Fine lavori relativa alla PAS 80/2012 del 21.11.2014.

(v. all. 4).

15.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo è emerso che il bene oggetto di pignoramento **non è conforme** ai progetti autorizzati rilasciati in copia dall'Ufficio Edilizia del Comune di San Mauro Pascoli.

Risultano non conformi ai progetti autorizzati le seguenti opere:

PIANO TERRA

- aperture realizzate nei muri divisorii interni della camera da letto e della stanza guardaroba;
- chiusura in cartongesso del vano doccia nel bagno della zona notte;

PIANO PRIMO

- montaggio di un sollevatore montacarichi di collegamento tra il piano primo e il sottotetto in sostituzione della scala a chiocciola autorizzata;
- mancata realizzazione di gran parte delle modifiche dichiarate con l'ultima D.I.A. in Variante (n.203/2007) tra le quali una seconda scala di collegamento tra il piano primo e il sottotetto, la demolizione dei muri divisorii tra il grande disimpegno e i due servizi igienici, la variazione di pendenza della porzione di tetto sulla quale sono stati montati i pannelli fotovoltaici e l'esecuzione di nuove aperture.

CORTE

- realizzazione di una tettoia con struttura in legno per il ricovero delle auto e a protezione di due ripostigli con pareti e porte in legno.

I rilievi sulla regolarità edilizia sopra descritti sono da considerarsi fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di San Mauro Pascoli e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni



altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.19875 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Edilizia di San Mauro Pascoli è emerso che **parte** delle **modifiche apportate** al fabbricato e le opere non realizzate **possono essere legittimate** presentando una pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio mentre altre vanno rimosse o adeguate alla normativa vigente. In particolare risulta non sanabile la tettoia realizzata nella corte mentre deve essere adeguato alla normativa vigente e collaudato il sollevatore montacarichi montato in sostituzione della scala a chiocciola.

In caso di presentazione di sanatoria di beni acquisiti da vendita forzata occorre tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 2475 del 20 ottobre 2001) è scritto:

*“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

L'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzazione dei singoli abusi, e, insieme all'acquirente deciderà, quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto ripristinate.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto che, essendo gli immobili pignorati differenti dai progetti depositati in comune, vi è necessità di corrispondere l'onorario ad un professionista regolarmente iscritto ad un albo professionale per la presentazione delle pratiche edilizia e sismica, di pagare una sanzione amministrativa, diritti di segreteria e/o eventuali spese di rimozione delle opere non sanabili, applicando al valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,90** a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

QUESITO 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 proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 7567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre la suddetta attestazione

Si allegano in doppia copia::

- Attestato di Certificazione Energetica n. 08079 – 769772 – 2025 rilasciato il 12.12.2025 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 12.12.2035.

Classe energetica "E" EP gl,nren 169,69 kwh/m2/anno.

- Attestato di Certificazione Energetica n. 08079 – 769776 – 2025 rilasciato il 12.12.2025 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 12.12.2035.

Classe energetica "E" EP gl,nren 177,30 kwh/m2/anno.

(v. all. 11)

QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....

Le planimetrie catastali dei due appartamenti oggetto di pignoramento risultano conformi al progetto depositato con la DIA 198/2007 in variante alla DIA 41/2007. L'acquirente potrà scegliere



se sanare le opere realizzate in difformità ma conformi alle normative e procedere poi alla variazione catastale o ripristinare lo stato autorizzato.

QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....

I beni pignorati non comprendono terreni agricoli.

QUESITO 19. L'E.S .proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)

A.19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle dell'immobile da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato con il metodo tradizionale** l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere, ha consultato i dati OMI per immobili ad uso abitativo in fabbricati in zona o in zone similari e ha tenuto conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario medio, per beni corrispondenti, a **€ 1.800,00 al mq.**

Il valore unitario medio rilevato è confermato dalla seguente selezione di prezzi di abitazioni di media superficie in vendita a San Mauro Pascoli, site nel centro storico o subito fuori:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ	PREZZO	VALORE AL MQ
Abitazione in S. M. Pascoli Via Rossini	138,00	€ 250.000,00	€ 1.812,00
Abitazione in S. M. Pascoli Via Verdi	106,00	€ 188.000,00	€ 1.774,00
Abitazione in S. M. Pascoli Via Rossini	134,00	€ 240.000,00	€ 1.791,00
Abitazione in S. M. Pascoli Via XX Settembre	115,00	€ 260.000,00	€ 2.261,00
Abitazione in S. M. Pascoli Via Pisacane	145,00	€ 215.000,00	<u>€ 1.483,00</u>

Valore medio (tot valori al mq € 9.121,00/mq : n.5 = € 1.824,20/mq) **arrotondato € 1.820,00/mq.**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025) per le unità immobiliari ad uso residenziale in un normale stato di manutenzione, ubicate nella zona di San Mauro Pascoli B1/centrale/ Centro Storico, indicano un costo unitario che varia per le abitazioni civili, **da € 1.400,00 a € 1.950,00.**

I valori unitari rilevati presso gli operatori e nelle pubblicazioni sono più alti rispetto ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio ma la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori

contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Nel nostro caso, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, dello stato di conservazione dell'immobile, della superficie dei beni pignorati, della possibilità di parcheggio nella corte comune e delle problematiche relative alla condivisione di impianti e contatori, si ritiene opportuno utilizzare per la stima il costo unitario medio rilevato presso gli operatori del settore di € **1.800,00/mq** e compreso anche nel "range" dei prezzi rilevato nelle pubblicazioni del settore immobiliare e nei dati OMI.

19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobili ad uso Abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti: 0,30 all'area della chiostrina, 0,50 alla superficie del balcone e 0,35 per il terrazzo in falda e per la porzione di sottotetto praticabile ma di scomodo accesso.

Totale superficie lorda rettificata dei beni da stimare:

- appartamento P.T. **mq 107,21**
- appartamento P.1. **mq 153,68**

(**superfici commerciali** calcolata su progetti e planimetrie catastale).

19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Valore del bene con il metodo della stima di mercato:

Utilizzando il valore unitario rilevato nel mercato immobiliare, il **valore ordinario** dell'abitazione bifamiliare risulta:

- appartamento P.T € 1800,00 x mq. 107,21 = € 192.978 arrotondati a € **193.000,00**.

- appartamento P.1 € 1.800,00 x mq 153,68 = € 276.624,00 arrotondati a € **277.000,00**.

Totale € 193.000,00 + € 277.000,00 = € 470.000,00

Detrazioni al valore ordinario

Si applicano al valore sin qui calcolato i coefficienti di riduzione:

a) per gli scomodi, onorari e le spese per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi (0,90):

€ 470.000,00 x 0,90 = € 423.000,00.

b) per l'assenza della garanzia per vizi riduzione del 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice)

€ 423.000,00 – 10% = € 380.700,00

Il **valore di stima finale** dei beni pignorati risulta € **380.700,00**.

(Euro trecentoottantamilasettecento).

19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera proprietà.

QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilita'

dell'immobile....

E' stata pignorata l'intera proprietà.

QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che le abitazioni in centro storico con analoghe caratteristiche di consistenza, tipologia e rifiniture, sono locate attualmente a corpo da € 650,00 a € 1.050,00

mensili.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025) per le unità immobiliari ad uso residenziale in un normale stato di manutenzione, ubicate nella zona di San Mauro Pascoli B1/centrale/ Centro Storico, indicano un costo unitario di locazione per le abitazioni civili , che va da € 4,9 a € 6,3 / al mq per mese:

Il costo di locazione del bene pignorato utilizzando il costo medio risulta:

- appartamento n.1: mq 107,21 * (€ 4,9/mq + € 6,3/mq) /2 = € 600,00 ca. al mese;
- appartamento n.2: mq 153,78 * (€ 4,9/mq + € 6,3/mq) /2 = € 860,00 ca. al mese;

Il valore locativo si intende per immobile conforme alle autorizzazioni edilizie e con tutte le conformità degli impianti.

QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

Il fabbricato bifamiliare è composto da due appartamenti sovrapposti che hanno ingressi indipendenti e una sola porta di comunicazione interna facilmente eliminabile ma dato che i rispettivi impianti tecnologici sono solo in parte separati e i contatori sono per lo più comuni, le due abitazioni pignorate non possono considerarsi autonome o comodamente divisibili. Per rendere completamente indipendenti gli impianti delle due abitazioni infatti sono necessari importanti lavori (formazioni di tracce, posa di nuove tubazioni, chiusura delle tracce, riprese diintonaci, nuova tinteggiatura, ecc. in entrambe le unità immobiliari) perciò si ritiene che i due appartamenti oggetto di stima vadano venduti in **un lotto unico**.

QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

I codici fiscali degli esecutati sono i seguenti:



QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato

Estratto di matrimonio....

(v. all. 8)

QUESITO 25. ...stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti

I beni sono occupati dagli esecutati:

risiedono

nell'appartamento al piano primo mentre

occupano quello

al piano terra.

(v. all. 8)

QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.

Non risultano cause trascritte.

QUESITO 27. L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....

La vendita dei beni pignorati è soggetta ad imposta di registro.

QUESITO 28. L'E.S. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....

L'E.S. non ha richiesto la proroga del termine inizialmente concesso per il deposito



QUESITO 29-30. L'E.S. provveda, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della venditaad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'creditore procedente, sia all'creditore intervenuto, come da ricevuta mail e/o postale che si allegano al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

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 l'immobile 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.

Con osservanza.

Cesena, 15 dicembre 2025

L'E.S.



ELENCO ALLEGATI:

1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
2. PLANIMETRIE ATTUALI ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI ATTUALI
4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
6. ATTI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
7. VISURE IPOTECARIE CONSERVATORIA RR.II.
8. ESTRATTI ATTI DI MATRIMONIO E CERTIFICATI ANAGRAFICI
9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
11. ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

