

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

ASTE GIUDIZIARIE
C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 85/2025

G.Es. Dott. Danilo MAFFA

ASTE GIUDIZIARIE

_____ (C.F.: _____) - Avv.to Fabrizio Andrea
Farolfi

ASTE GIUDIZIARIE

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutata)

ASTE GIUDIZIARIE
Quota di 1/1 proprietà

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Udienza del 23 febbraio 2026

ASTE GIUDIZIARIE

Forlì, 20 gennaio 2026

ASTE GIUDIZIARIE

L'Esperto Stimatore

ASTE GIUDIZIARIE

Geom. Gianluca Casadei

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



T R I B U N A L E C I V I L E D I F O R L I '

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 85/2025

G.Es. Dott. Danilo MAFFA

_____ (C.F.: _____) - Avv.to Fabrizio Andrea
Farolfi

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 23 febbraio 2026

R E L A Z I O N E

Forlì, 20 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore

geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA	pag.03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.04
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.06
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.06
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag.08
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.11
03.1) PROPRIETA'	pag.11
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.12
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.13
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.13
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.18
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.22
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.22
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.23
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag.23
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.24
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.24
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag.24
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag.24
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.25
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag.25
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag.26
12) REGOLARITA EDILIZIA ED URBANISTICA	pag.26
12.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.27
12.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.27
12.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.28
13) VERIFICA POSSIBILITA' SANATORIA	pag.28
14) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.28
15) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag.28
16) ESENZIONE A.P.E.	pag.29
17) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag.29
18) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO	pag.29
19) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.30
19.1) CRITERI ADOTTATI	pag.30
19.2) FONTI INFORMAZIONI	pag.31
19.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.32
19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.32
20) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.33
21) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	pag.33
22) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.36
23) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE	pag.36
24) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag.36
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag.37
26) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag.38
27) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.38
28) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag.38
29) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag.38
30) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI	pag.39
31) NOTE	pag.39
32) ALLEGATI	pag.40

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 30/06/2025 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. 85/2025.

Promossa da:

- _____ sito a _____ in via _____ n. ____ – C.F.: _____ – Assistita dall'avvocato Fabrizio Andrea Farolfi;

Contro:

_____ nata a _____ (FC) il --/--/----, residente, alla data del 10/11/2025 a _____ (FC) in via _____ n. ____, C.F. _____;

Successivamente, in data 01/07/2025, 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:

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



- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 25/07/2025;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

**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**;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso l'avvocato Michela Stama, il debitore è stato avvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 09/07/2025, presso la propria residenza come desunta dall'atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dall'anagrafe del Comune di Forlì.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 14/07/2025, come proposto, non è stato possibile procedere con il sopralluogo per impossibilità dell'esecutata. Previo accordo telefonico si è concordato di procedere con il sopralluogo per il giorno 25/07/2025 e per tale data, l'esecutato non ha posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
4ASTE
GIUDIZIARIE®

.....;

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (pratiche edilizie, planimetria catastale), risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano quarto (sottotetto) di un fabbricato condominiale e locale ad uso deposito posto al piano interrato situato nel centro storico lungo la via Piero Maroncelli fra Piazza Duomo e l'ex convento di via della Ripa; nell'area storica più antica della città di Forlì e la quasi totalità dei fabbricati, i quali hanno destinazione residenziale, risalgono al periodo ottocentesco, se non anche più anteriori fino al periodo rinascimentale. Vi sono poi alcune intromissioni di fabbricati risalenti agli anni '50 e '60 dovuti a rifacimenti di vecchi edifici anche danneggiati durante gli anni della II^a guerra mondiale. Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 177 particella 2000 subb. 17-19 e rispettivamente risultano composte al piano quarto, da appartamento con ingresso, soggiorno con angolo cottura, un piccolo bagno ed una camera da letto; locale deposito al piano interrato.

L'accesso all'appartamento, avviene dall'ingresso principale del fabbricato condominiale, vano scala comune, mentre l'accesso al deposito avviene sempre dall'androne comune, oltrepassando la scala ed accedendo al cortile interno. 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 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 177 particella 2000 Ente Urbano avente



superficie pari ad Ha 0.02.06.

L'intero fabbricato è composto da quattro piani fuori terra, è distribuito con varie unità abitative ai piani primo, secondo, terzo, quarto e servizi (cantine, depositi, locali comuni) al piano interrato, così come vi sono servizi comuni al piano quarto (sottotetto).

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 177 particella 2000 sub. 17, piano 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita €. 225,95; foglio 177 particella 2000 sub. 19, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 23,00, rendita €. 93,84; 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, distinta nelle mappe catastali al foglio 177 particella 2000 avente superficie di Ha. 0.02.06 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà della sig.ra _____ nata a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 in qualità di proprietaria (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare eseguita, questa confina con sub. 8- 12 - 18 della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 8 abitazione ai piani 3°-4°;
- Sub 12 deposito al 4° piano;
- Sub 18 appartamento ai piani S1-3°-4°;

02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA



GLI STESSI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 16/06/2025

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà della sig.ra _____ nata a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____
_____ proprietaria per la quota di 1/1.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“gli immobili appresso indicati dei quali l'Avv. Fabrizio Andrea Farolfi mi ha fornito la descrizione che segue:

- Diritto di piena proprietà di porzione di un fabbricato condominiale denominato “ _____ ” sito in Comune di Forlì, via . _____ n. _____, costituita da un appartamento al piano quarto (sottotetto), nonché da cantina al piano sottostrada, censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 177, particella numero 2000, sub 17, categoria A/2, classe 1, vani 2,5, sito in Forlì, via Piero Maroncelli n. 28 piano 4° e foglio 177, particella numero 2000, sub 19, categoria C/2, classe 4, mq. 23, sito in Forlì, via Piero Maroncelli n. 28, piano S1. Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione fra le quali trovansi il cortile interno, lo stenditoio al quarto piano, l'ingresso, le scale ed il vano scale, nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al catasto terreni del Comune di Forlì al foglio 177, particella 2000 di mq. 206 (ente urbano) sito in Forlì in via Piero Maroncelli n. 28.”

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. n. 7864 DEL 18/06/2025

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare



presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

02.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da quattro piani fuori terra oltre al piano terra adibito a servizi ed al piano interrato destinato a servizi. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano quarto (sottotetto) con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori. L'intero edificio presenta una pianta regolare, avente l'ingresso sul fronte principale in posizione centrale rispetto all'intero corpo di fabbrica; perimetralmente sui due lati vi sono la via Maroncelli, appunto, e la via Episcopo Vecchio, mentre sui rimanenti due lati, il nostro fabbricato risulta costruito in adiacenza ad altri fabbricati, sempre aventi destinazione residenziale.

L'intero fabbricato, risulta avere una struttura portante in muratura di mattoni e solai lignei. Le pareti esterne, in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con oscuranti avvolgibili in presumibilmente legno alle finestre, così come gli infissi esterni anch'essi in legno; i parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiere in elementi metallici.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in mediocre stato di conservazione con evidenti segni di lesioni strutturali in corrispondenza della scala



condominale che risulta puntellata. Alla base delle pareti perimetrali è presente una discreta umidità di risalita, riscontrabile dall'annerimento delle lastre di rivestimento in marmo. Il piano interrato, risulta in buona parte inaccessibile, nello specifico la cantina interessata dall'esecuzione immobiliare, data la consistenza di fanghi e/o liquami depositati sulla pavimentazione.

L'unità immobiliare, posta al piano quarto è individuata con il subalterno 17, risulta avere una forma rettangolare regolare con l'intromissione del vano scala comune e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 6,10 x 9,00 ai quali si deve togliere, appunto il vano scala comune con dimensioni di circa ml. 2,40 x 4,00.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, il piccolo appartamento si può descrivere così come di seguito; locale ingresso e proseguendo al soggiorno con angolo cottura, alla sinistra dell'ingresso si trovano il bagno e la camera da letto.

L'unità immobiliare risulta di non facile utilizzo in quanto è situata al quarto piano e non è presente l'ascensore, poi siccome è un sottotetto, le altezze dei locali, soprattutto nel bagno e nella camera sono decisamente irrisorie, da cm. 200 si scende a circa cm.80 nella parte più bassa. Leggermente meglio è la situazione nel locale a giorno visto che l'altezza massima al colmo risulta essere pari a cm. 280.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 38,00 circa, oltre al locale cantina al piano interrato di circa mq. 22,70 che però ricordo al momento del sopralluogo è risultata inaccessibile (superficie desunta da pratica edilizia. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 66,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o



gres, le pareti sono tutte rivestite con perlinato in legno ad esclusione del bagno dove troviamo il classico rivestimento in ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro e scuretti interni, il solaio, con le travi in legno a vista, risulta anch'esso rivestito con perlinato in legno. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la caldaia posizionata all'interno dell'appartamentino, e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 17 e cantina sub 19), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e ricevuto dal tecnico della precedente proprietà in quanto come da comunicazione ricevuta dal Comune di Forlì, le pratiche relative all'immobile in oggetto, risultano al momento indisponibili/irreperibili a seguito di alluvione del maggio 2023 (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



FIANCO

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

03.1) PROPRIETÀ'

I beni pignorati, foglio 177 particella 2000 subb. 17-19, 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'esecutata sig.ra _____ nata a _____ (FC) il --/--/----, residente alla data del 10/11/2025 a _____ (FC) in via _____ n. ____, C.F.: _____, proprietaria per la quota di 1/1.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esegutati è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Mario De Simone del 26/11/2018 repertorio n. 54748 raccolta 29278, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/11/2018 reg. part. n. 12921, mediante il quale, il sig. _____, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; vende alla sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ che acquista per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, il seguente immobile: “porzione del fabbricato condominiale sito in Comune di Forlì, via Piero Maroncelli n. 28, costituita da appartamento al quarto piano (sottotetto), nonché da cantina al piano sottostrada, il tutto distinto al catasto dei fabbricati del detto Comune al foglio 177 con le particelle 2000 sub 17, categoria A/2, classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 51, rendita catastale proposta (D.M. 701/94) €. 225,95; 2000 sub 19, categoria C/2, classe 4, metri quadrati 23, superficie catastale totale mq. 33, rendita catastale €. 93,84; come risulta identificato nelle planimetrie depositate in catasto ed alle quale le parti fanno espresso riferimento; il tutto confinante in complesso con parti comuni da più lati, salvo altri.
Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato,



spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, fra le quali trovansi il cortile interno, lo stenditoio al quarto piano, l'ingresso, le scale ed il vano scale, nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 177 con la particella 2000 di mq. 206 (ente urbano) (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, genericamente all'art. 4 *“Il bene negoziato viene trasferito nella sua attuale consistenza di fatto e di diritto, con ogni accessione, pertinenza, diritto, onere e servitù attive e passive se e come in atto legalmente esistenti ed in particolare con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle parti comuni del fabbricato come per legge”*.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

- Atto notarile pubblico tra vivi di donazione ai rogiti del Dott. Notaio Cristina Scozzoli del 25/02/2008 repertorio n. 9980 raccolta 6094, registrato a Forlì il 13/03/2008 al n. 2465, serie 1T, e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/03/2008 reg. part. n. 3180 mediante il quale il sig. _____ (donante) nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; dona al sig. _____ (donatario) nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ che accetta per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; il seguente immobile: *“porzione di fabbricato condominiale sito in Forlì via Maroncelli n. 28 costituita da un appartamento al piano quarto con annesso un vano ad uso cantina al piano sottostrada, il*



tutto distinto al catasto fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue: Foglio 177 – p.lla 2000 sub 17, sup. cat. Mq. 34, vani 2,5, cat. A/2, cl. 1, via Piero Maroncelli n. 28, piano T-1-2-3-4, rendita €. 225,95; - p.lla 2000 sub. 19, mq. 23, cat. C/2, cl. 4, via Piero Maroncelli n. 28, piano S, rendita €. 93,84; confinante con le parti comuni da più lati, via Maroncelli, salvo altri. Nella donazione è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C. fra cui trovasi in particolare il cortile interno, l'area coperta su cui sorge il fabbricato, lo stenditoio al quarto piano, l'ingresso, le scale, il vano scala. La donazione dell'immobile in oggetto viene fatta nello stato di fatto in cui l'immobile donato attualmente si trova, con tutte le pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitù attive, anche non trascritte, se e come esistenti.” (allegato n. 07).

- Atto notarile pubblico tra vivi di permuta ai rogiti del Dott. Notaio Cristina Scozzoli del 25/02/2008 repertorio n. 9980 raccolta 6094, registrato a Forlì il 13/03/2008 al n. 2465, serie 1T, e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/03/2008 reg. part. n. 3179 mediante il quale il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; cede con permuta al sig. _____ nato a _____ il --/--/---, C.F.: _____ che accetta per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; il seguente immobile: *“porzione di fabbricato condominiale sito in Forlì via Maroncelli n. 28 costituita da un appartamento al piano quarto con annesso un vano ad uso cantina al piano sottostrada, il tutto distinto al catasto fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio,*



Ufficio Provinciale di Forlì, come segue: Foglio 177 – p.lla 2000 sub 17, sup. cat. Mq. 34, vani 2,5, cat. A/2, cl. 1, via Piero Maroncelli n. 28, piano T-1-2-3-4, rendita €. 225,95; - p.lla 2000 sub. 19, mq. 23, cat. C/2, cl. 4, via Piero Maroncelli n. 28, piano S, rendita €. 93,84; confinante con le parti comuni da più lati, via Maroncelli, salvo altri. Nella donazione è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C. fra cui trovasi in particolare il cortile interno, l'area coperta su cui sorge il fabbricato, lo stenditoio al quarto piano, l'ingresso, le scale, il vano scala. La donazione dell'immobile in oggetto viene fatta nello stato di fatto in cui l'immobile donato attualmente si trova, con tutte le pertinenze, azioni, usi e comunioni, servitù attive, anche non trascritte, se e come esistenti." (allegato n. 08).

- Atto notarile pubblico tra vivi di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Cristina Scozzoli del 25/02/2008 repertorio n. 9980 raccolta 6094, registrato a Forlì il 13/03/2008 al n. 2465, serie 1T, e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/03/2008 reg. part. n. 3178 mediante il quale la sig.ra _____ nata a _____ (MC) il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni; vende al sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ che accetta per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, che accetta; il seguente immobile: "porzione di fabbricato condominiale sito in Forlì via Maroncelli n. 28 costituita da un vano ad uso cantina al piano sottostrada, distinto al catasto fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì,



come segue: Foglio 177 — p.lla 2000 sub. 19, mq. 23, cat. C/2, cl. 4, via Piero Maroncelli n. 28, piano S, rendita €. 93,84; confinante con le parti comuni da più lati, via Maroncelli, salvo altri. Nella vendita è compresa una proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C. fra cui trovasi in particolare il cortile interno, l'area coperta su cui sorge il fabbricato, lo stenditoio al quarto piano, l'ingresso, le scale, il vano scala." (allegato n. 09).

- Atto notarile pubblico tra vivi di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 02/12/1991 repertorio n. 59799 matrice 13775, registrato a Forlì il 23/12/1991 al n. 2829, serie 1V, e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/01/1992 reg. part. n. 72 mediante il quale i sig.ri _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni, _____ nata _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà in regime di comunione dei beni; vendono ai sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ che accetta per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, _____ nata a _____ (MC) il --/--/----, C.F.: _____ che accetta per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni; in parti uguali fra loro, la piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Forlì via P. Maroncelli n. 28: "porzione di fabbricato ad uso cantina al piano sottostrada attualmente allibrata in base a denuncia di variazione n. 7569V del 31/10/1991 al N.C.E.U. al foglio 177 con il numero



2000 sub 19; quota di comproprietà indivisa ai sensi e nelle proporzioni di legge sulle parte ed opere comuni del fabbricato e di cui agli artt. 1117 e segg. Del C.C., tra cui il cortile interno, l'area coperta dal fabbricato, lo stenditoio al quarto piano , l'ingresso, le scale , il vano scala." (allegato n. 10).

- Atto notarile pubblico tra vivi di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 27/04/1990 repertorio n. 55310 matrice 12386, registrato a Forlì il 07/05/1990 al n. 990, serie IV, e trascritto all' Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/05/1990 reg. part. n. 3981 mediante il quale i sig.ri _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni, _____ nata _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà in regime di comunione dei beni; vendono al sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ che accetta per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà dei seguenti beni in Comune di Forlì via P. Maroncelli n. 28: *“porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al quarto piano composta da due vani e servizi, attualmente allibrata al N.C.E.U., in base a denuncia di variazione n. 2345V del 12/04/1990 al foglio 177 con il numero 2000 sub 17; quota di comproprietà indivisa ai sensi e nelle proporzioni di legge sulle parte ed opere comuni del fabbricato e di cui agli artt. 1117 e segg. Del C.C., tra cui il cortile interno, l'area coperta dal fabbricato, lo stenditoio al quarto piano , l'ingresso, le scale , il vano scala.”* (allegato n. 11).



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, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 03/07/2025; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 3343 del 05/10/2021 - Iscrizione

Ipoteca concessione amministrativa per avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito volontaria su immobili siti a Forlì in via P. Maroncelli n. 28, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 177 particella 2000 sub. 17, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 2,5; foglio 177 particella 2000 sub 19, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 23,00; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 177, particella 2000 della superficie catastale di Ha. 0.02.06 – Ente Urbano; a favore di _____ - _____ con sede a _____, P.



Iva _____, domicilio ipotecario eletto a _____ in via _____ n. __, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; contro la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 12).

Reg. part. n. 1868 del 08/08/2022 – Annotazione

Atto notarile pubblico del Dott. Notaio Ben M'Barek Mizar del 03/08/2022 rep. 4152 raccolta 3328 per la cancellazione di condizione sospensiva relativa all'atto di vendita, permuta e donazione del Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli del 25/02/2008 rep. 9980/6094 regolarmente trascritto; su immobili siti a Forlì in via P. Maroncelli n. 28, individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 177 particella 2000 sub. 19, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 23; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 177, particella 2000 della superficie catastale di Ha. 0.02.06 – Ente Urbano; a favore di _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____; contro _____ nata a _____ (MC) il --/--/----, C.F.: _____ (allegato n. 13).

Reg. part. n. 1869 del 08/08/2022 – Annotazione

Atto notarile pubblico del Dott. Notaio Ben M'Barek Mizar del 03/08/2022 rep. 4152 raccolta 3328 per la cancellazione di condizione sospensiva relativa all'atto di vendita, permuta e donazione del Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli del 25/02/2008 rep. 9980/6094 regolarmente trascritto; su immobili siti a Forlì in via P. Maroncelli n. 28, individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del



Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 177 particella 2000 sub 17, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 2,5; foglio 177 particella 2000 sub. 19, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 23; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 177, particella 2000 della superficie catastale di Ha. 0.02.06 – Ente Urbano; a favore di _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____; contro _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____ (allegato n. 14).

Reg. part. n. 1870 del 08/08/2022 – Annotazione

Atto notarile pubblico del Dott. Notaio Ben M'Barek Mizar del 03/08/2022 rep. 4152 raccolta 3328 per la cancellazione di condizione sospensiva relativa all'atto di vendita, permuta e donazione del Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli del 25/02/2008 rep. 9980/6094 regolarmente trascritto; su immobili siti a Forlì in via P. Maroncelli n. 28, individuati all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 177 particella 2000 sub 17, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 2,5; foglio 177 particella 2000 sub. 19, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 23; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 177, particella 2000 della superficie catastale di Ha. 0.02.06 – Ente Urbano; a favore di _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____; contro _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____



(allegato n. 15).

Reg. part. n. 4386 del 07/04/2025 - Trascrizione

Atto giudiziario del 02/04/2025 del Tribunale di Forlì rep. n. 758/2025 per atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobili siti a Forlì in via P. Maroncelli n. 28, individuato all' Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 17 particella 2000 sub. 17, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 2,5; foglio 177 particella 2000 sub 19, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 23,00; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all' art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l' area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 177, particella 2000 della superficie catastale di Ha. 0.02.06 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____, C.F.: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; contro la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 16).

Reg. part. n. 7864 del 18/06/2025 - Trascrizione

Atto giudiziario del 16/06/2025 del Tribunale di Forlì rep. n. 2352/2025 per atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobili siti a Forlì in via P. Maroncelli n. 28, individuato all' Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 17 particella 2000 sub. 17, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 2,5; foglio 177 particella 2000 sub 19, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 23,00; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all' art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l' area sulla quale sorge il



fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 177, particella 2000 della superficie catastale di Ha. 0.02.06 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____, C.F.: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; contro la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 17).

**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 allegare, vedi il citato allegato n. 02.

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 02/10/2018 prot n. FO0063552 relativamente al sub 17, dal 31/10/1991 relativamente al sub 19.

La situazione catastale risulta aggiornata: l'unità immobiliare con destinazione ad appartamento corrisponde a quanto riscontrato sul posto a seguito di sopralluogo ed a quanto depositato in Comune con l'ultimo titolo edilizio. Per quanto riguarda il locale cantina, come anticipato, non è stato possibile accedervi, si deve però affermare che la planimetria catastale corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio.

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 e locale di deposito ad uso esclusivo siti a Forlì in via P. Maroncelli n. 28.

L'immobile, alla data del sopralluogo (25-07-2025 e 03-12-2025), risulta non utilizzato, non abitato, in stato di abbandono.

***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 ne 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

Il fabbricato all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari in esecuzione è individuato come da tavola PSC Tavola della tutela monumentale foglio 177, risulta individuato come "Edifici gravati da atti di tutela e successivamente modificati completamente" Gli immobili risultano quindi vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi risultano diritti di prelazione legale (allegato n 18).

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI

E' stato istituito il condominio denominato "_____ C.F.: _____" amministrato dal geom. Paolo Strocchi e i vincoli sono quelli riscontrabili dal regolamento condominiale.

08.4) VINCOLI DI PSC-POC

Non risultano vincoli particolari di PSC-POC 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 PSC-POC del Comune di Forlì (allegato n. 19), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tav. P-19 POC – Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e urbanizzabile



- Sistema insediativo centro storico (art. 33);
- Tav. VA 19 – Vincoli antropici – Potenzialità archeologica del territorio (art. 36 PSC) – Zona A centro storico;
- Tav. VN 19 – Sistema naturale, ambientale, paesaggistico;
- Tav. VP 19 – Sistema della pianificazione – Piano di bacino, stralcio per il rischio idrogeologico (art. 32) aree di potenziale allagamento (art. 6 – Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico).

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;

Come da comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio, geom. Paolo Strocchi, risulta che la sig.ra _____, alla data del 09/12/2025, ha spese di proprietà previste per l'anno in corso ed un residuo degli anni precedenti



pari ad €. 2.104,69.

Come da comunicazione dell'amministratore, sono state deliberate spese per il progetto di consolidamento strutturale pari ad €. 3000,00 oltre cassa ed IVA. La sig.ra _____ risulta avere la quota millesimale sulle parti comuni pari a 35,15/1000 (allegato n. 20).

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:

- Il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967;
- In data 19 marzo 1990 P.G. n. 15834/1986, viene rilasciata dal Comune di Forlì concessione in sanatoria n. 3492;
- In data 23 marzo 1990 P.G. n. 15834/1986, viene rilasciata dal Comune di Forlì dichiarazione di abitabilità n. 3336;
- D.I.A. P.G. n. 65065 del 23/11/2006 per restauro e risanamento conservativo del fabbricato ad uso civile abitazione;
- Scheda tecnica di fine lavori del 04/01/2007 relativa all'immobile sito in via P. Maroncelli n. 28 a seguito di D.I.A. P.G. n. 65065 del 23/11/2003.

12.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME

TECNICHE APPLICABILI

RUE – L'organo attualmente in vigore presso il Comune di Forlì è il RUE (allegato n. 21).

- Tav. P 19 – Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale – Sistema insediativo storico (art. 29) – A1 Centro storico della città (art. 29.5);
- Tav. CS 7 – Usi e trasformazioni centro storico della città – Sottozone omogenee – A1.4b Edifici e complessi di recente edificazione compatibili con



il tessuto edilizio preesistente.

12.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Con i documenti in mio possesso ritengo si possa affermare la regolarità edilizia dell'appartamento individuato con il sub 17. Per quanto riguarda la cantina individuata con il sub 19, al momento, vista l'impossibilità di eseguire il sopralluogo per i motivi già espressi, non si è in grado di affermare se l'immobile è o non è regolare.

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;

Non risultano essere presenti opere abusive.

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. 22).

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 ed la cantina oggetti di esecuzione immobiliare, risultano accatastati.

18) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI 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 ANNINONCHE' 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 in centro storico, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà; della struttura portante di tipo tradizionale con muratura portante e solai in legno e/o latero-cemento.

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. 760,00, 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. 23).

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 Raguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 35,15/1000)	/	/	Sup.cat.206,00 x 35,15/1000	0,10	7,24
Piano Interrato					
Cantina	/	/	22,70	0,50	11,35
Piano Quarto					
Appartamento	/	/	47,00	1	47,00
TOTALE PARZIALE					65,59
ARROTONDAM.					0,41
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					66,00

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:

Superficie commerciale mq. 66,00 x €/mq. 760,00	= € 50.160,00
Valore stimato	€. 50.160,00
Manutenzione ed uso 8%	€. - 4.012,80
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€. - <u>5.016,00</u>
Sommano	€. 41.131,00
Valore a base d'asta	€. <u>41.000,00</u>

20) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA' 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 quattro piani fuori terra oltre al piano terra adibito a servizi ed al piano interrato destinato a servizi. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano quarto (sottotetto) con l'ingresso raggiungibile dal vano scala



comune per la distribuzione ai piani superiori. L'intero edificio presenta una pianta regolare, avente l'ingresso sul fronte principale in posizione centrale rispetto all'intero corpo di fabbrica; perimetralmente sui due lati vi sono la via Maroncelli, appunto, e la via Episcopio Vecchio, mentre sui rimanenti due lati, il nostro fabbricato risulta costruito in adiacenza ad altri fabbricati, sempre aventi destinazione residenziale.

L'intero fabbricato, risulta avere una struttura portante in muratura di mattoni e solai lignei. Le pareti esterne, in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con oscuranti avvolgibili in presumibilmente legno alle finestre, così come gli infissi esterni anch'essi in legno; i parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiere in elementi metallici.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in mediocre stato di conservazione con evidenti segni di lesioni strutturali in corrispondenza della scala condominiale che risulta puntellata. Alla base delle pareti perimetrali è presente una discreta umidità di risalita, riscontrabile dall'annerimento delle lastre di rivestimento in marmo. Il piano interrato, risulta in buona parte inaccessibile, nello specifico la cantina interessata dall'esecuzione immobiliare, data la consistenza di fanghi e/o liquami depositati sulla pavimentazione.

L'unità immobiliare, posta al piano quarto è individuata con il subalterno 17, risulta avere una forma rettangolare regolare con l'intromissione del vano scala comune e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 6,10 x 9,00



ai quali si deve togliere, appunto il vano scala comune con dimensioni di circa ml. 2,40 x 4,00.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, il piccolo appartamento si può descrivere così come di seguito; locale ingresso e proseguendo al soggiorno con angolo cottura, alla sinistra dell'ingresso si trovano il bagno e la camera da letto.

L'unità immobiliare risulta di non facile utilizzo in quanto è situata al quarto piano e non è presente l'ascensore, poi siccome è un sottotetto, le altezze dei locali, soprattutto nel bagno e nella camera sono decisamente irrisorie, da cm. 200 si scende a circa cm.80 nella parte più bassa. Leggermente meglio è la situazione nel locale a giorno visto che l'altezza massima al colmo risulta essere pari a cm. 280.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 38,00 circa, oltre al locale cantina al piano interrato di circa mq. 22,70 che però ricordo al momento del sopralluogo è risultata inaccessibile (superficie desunta da pratica edilizia. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 66,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/ogres, le pareti sono tutte rivestite con perlinato in legno ad esclusione del bagno dove troviamo il classico rivestimento in ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro e scuretti interni, il solaio, con le travi in legno a vista, risulta anch'esso rivestito con perlinato in legno. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la caldaia posizionata all'interno dell'appartamentino, e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 17 e cantina sub 19), non si



ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento, al grado di finiture, si valuta che un eventuale canone mensile possa essere valutato pari ad €. 400,00÷420,00.

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 quarto del fabbricato, unitamente al deposito al piano sottostrada, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

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

Il codice fiscale della persona fisica esecutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

- _____ nata a _____ (FC) 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 RISULTINO 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 Bertinoro è stato richiesto il certificato di residenza, di Stato di famiglia e di stato civile, dal quale risulta che la famiglia anagrafica dell'esecutata sig.ra _____ nata a _____ (FC) il --/--/----, risulta composta dai sig.ri: _____ (figlia dell'esecutata) nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____; _____ (figlia dell'esecutata) nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____; _____ nato a _____ il --/--/---- e che la famiglia così composta risulta residente a _____ (FC) in via _____ n. _____. Per quanto riguarda lo stato civile dell'esecutata _____, è stato richiesto il certificato di stato civile dal quale risulta che la stessa risulta di stato libero (allegato n. 24).

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 sopra specificato, l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta, alla data dei sopralluoghi, non abitato.



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

Civile abitazione sita a Forlì in via P. Maroncelli n. 28.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da
assoggettare 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 vi è stata la necessità di
chiedere proroghe per cui l'elaborato peritale sarà consegnato entro il giorno 24
gennaio 2026 in considerazione della data dell'udienza fissata per il giorno 23
febbraio 2026 alle ore 10:30.

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 procedente\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. 25).

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 PARTINONCHE' 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) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 12921/2018);
- 07) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 3180/2008);
- 08) Atto di permuta (Reg. Part. n. 3179/2008);
- 09) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 3178/2008);
- 10) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 72/1992);
- 11) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 3981/1990);
- 12) Iscrizione (Reg. Part. n. 3343/2021);
- 13) Annotazione (Reg. Part. n. 1868/2022);
- 14) Annotazione (Reg. Part. n. 1869/2022);
- 15) Annotazione (Reg. Part. n. 1870/2022);
- 16) Trascrizione (Reg. Part. n. 4386/2025);
- 17) Trascrizione (Reg. Part. n. 7864/2025);
- 18) Vincoli ex D.Lgs. n. 42/2004;
- 19) Vincoli di PSC-POC;
- 20) Riepilogo spese condominiali;
- 21) Estratto di RUE;





- 22) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 23) Rapporto valutazione;
- 24) Certificati anagrafici esecutato
- 25) Attestazione invii effettuati.



Forlì, 20 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

