

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834



## TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

**Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 127/2023**

**G.Es. Dott. Danilo MAFFA**



C.F.: \_\_\_\_\_ (creditore procedente) - Avv.  
Fabrizio Andrea Farolfi



contro

\_\_\_\_\_ - C.F.: \_\_\_\_\_ (esecutato)



Quota di 1/1 proprietà



**Udienza del 14 maggio 2026**



Forlì, 9 marzo 2026



L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei



**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 127/2023** 

**G.Es. Dott. Danilo MAFFA**



C.F.: \_\_\_\_\_ (creditore procedente) - Avv.  
Fabrizio Andrea Farolfi



contro

\_\_\_\_\_ - C.F.: \_\_\_\_\_ (esecutato)

 Quota di 1/1 proprietà



**Udienza del 14 maggio 2026**





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

Forlì, 9 Marzo 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. 04
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. 07
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE .....	pag. 07
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO .....	pag. 10
03.1) PROPRIETA' .....	pag. 10
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE .....	pag. 11
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO .....	pag. 11
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO .....	pag. 12
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE .....	pag. 12
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE .....	pag. 14
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....	pag. 14
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	pag. 15
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE .....	pag. 15
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA .....	pag. 15
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMIL .....	pag. 16
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI .....	pag. 16
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC .....	pag. 16
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI .....	pag. 17
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI .....	pag. 17
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE .....	pag. 18
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA .....	pag. 18
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA .....	pag. 19
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA' .....	pag. 19
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI .....	pag. 19
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA .....	pag. 20
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO .....	pag. 20
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO .....	pag. 20
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E. .....	pag. 21
17) ESENZIONE A.P.E. .....	pag. 21
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA) .....	pag. 21
19) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO .....	pag. 22
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA .....	pag. 22
20.1) CRITERI ADOTTATI .....	pag. 22
20.2) FONTI INFORMAZIONI .....	pag. 23
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 24
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE .....	pag. 25
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....	pag. 25
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA .....	pag. 26
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA .....	pag. 28
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE .....	pag. 28
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI .....	pag. 28
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI .....	pag. 29
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA .....	pag. 30
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA .....	pag. 30
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA .....	pag. 30
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA .....	pag. 30
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI .....	pag. 31
32) NOTE .....	pag. 31
33) ALLEGATI .....	pag. 32



**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 27/09/2025 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. 127/2023.

Promossa da:

- \_\_\_\_\_ posto a \_\_\_\_\_ (FC), in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_  
C.F./P.IVA: \_\_\_\_\_ – Assistito dall'Avv. Fabrizio Andrea Farolfi;

Contro:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/----, residente, alla data del  
--/--/---- a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F. \_\_\_\_\_;

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con sub. 25 al piano terra/rialzato, sub. 3 al piano primo, sub. 6 al piano secondo, tutti della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 25 abitazione al piano terra/rialzato;
- Sub 3 abitazione al piano seminterrato/primo;
- Sub 6 abitazione al piano seminterrato/secondo;

Successivamente, in data 07/10/2025, lo scrivente depositava presso la cancelleria, "accettazione incarico ed assunzione impegno di rito" quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio



- di Forlì, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l’Agenzia delle Entrate, Territorio di Forlì, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
  - c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l’ufficio tecnico del Comune di Forlì;
  - d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 07/11/2025;
  - e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

\*\*\*

**01) PROVVEDA AD AVVISARE..... IL DEBITORE ALL’INDIRIZZO .....  
DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI  
PERITALI ..... CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL  
DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA ..... SARA’ RICHIESTO  
L’INTERVENTO DEL GIUDICE..... ;**

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso IVG di Forlì rappresentato dal sig. Alessandro D’Aurora, il debitore è stato avvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 08/10/2025, presso la propria residenza come desunta dall’atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dall’anagrafe del Comune di Forlì.

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

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto, in data 7 novembre 2025 è stato eseguito il sopralluogo, in tale data l’esecutato non ha posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all’immobile.

\*\*\*

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL**



seminterrato; sono presenti tre ingressi con ognuno un corpo scala indipendente ed ascensore per il raggiungimento delle unità abitative poste ai vari piani.

Lo stabile, come già anticipato, è posto nel quartiere denominato “Cava”, al momento della sua creazione, staccato dalla città di Forlì, in aperta campagna, ora quasi unito alla prima periferia della città anche mediante il quartiere denominato “Romiti” in base al fatto che entrambi i quartieri hanno subito nel corso del tempo un notevole sviluppo ed ampliamento superficiale.

Il quartiere risulta essere un agglomerato di fabbricati risalenti agli anni '50-'60 del secolo scorso oltre a nuove costruzioni di recente realizzazione e risulta praticamente autonomo visto la presenza di negozi, attività commerciali ed artigianali, farmacia, istituti bancari e non ultimo un centro sportivo ben articolato. L'intero quartiere è asservito da servizi pubblici facilmente raggiungibili e che consentono di raggiungere facilmente il centro città e la zona forense.

## **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 141 particella 181 sub. 4, piano S1-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €. 386,05; 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 141 particella 181 avente superficie di Ha. 0.18.80 Ente Urbano.

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

\*\*\*



Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con sub. 25 al piano terra/rialzato, sub. 3 al piano primo, sub. 6 al piano secondo, tutti della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 25 abitazione al piano terra/rialzato;
- Sub 3 abitazione al piano seminterrato/primo;
- Sub 6 abitazione al piano seminterrato/secondo;

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

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 20/09/2023**

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/1.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta: "immobile sito in Comune di Forlì (FC), via Tramazzo n. 9, piano S1-1, censito nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 141, particella 181, sub 4, cat. A/4, classe 4, vani 6,5".

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 cui la corte del fabbricato individuata al Nuovo Catasto Terreni al foglio 141, particella 181 superficie Ha. 0.18.80.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. 11435 DEL  
21/09/2023.**

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. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano primo con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare regolare, avente l'ingresso sul fronte principale che risulta posto in fregio alla via Tramazzo e perimetralmente al sedime del fabbricato sui tre lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale e aree a verde.

L'intero fabbricato ha una struttura portante con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solaio in latero-cemento e muratura di tamponamento verso l'esterno in mattoni di laterizio con la faccia esterna lasciata a faccia vista.

Le pareti ed i divisori interni in mattoni/laterizio, a vari spessori, risultano intonacate e tinteggiate; la copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc alle finestre, mentre gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro semplice.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in discreto stato di conservazione ad eccezione di alcuni oscuranti esterni che risultano necessariamente una manutenzione profonda; così come gli ambienti al piano seminterrato che risultano parzialmente ristrutturati dopo aver subito i danni dall'alluvione del maggio 2023.

L'unità immobiliare, posta al piano primo, con cantina al piano seminterrato, è individuata con il subalterno 4, risulta avere una forma rettangolare regolare e le



misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 8,55 x 10,50.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; locale ingresso e quindi procedendo alla propria destra, un'ampia sala; alla propria sinistra il locale pranzo dal quale si può accedere ad un piccolo balcone ed al cucinotto. Proseguendo dall'ingresso si accede ad un disimpegno che consente l'accesso al bagno, alla prima camera da letto, ad un piccolo ripostiglio e ad una seconda camera da letto. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 80,00 circa, oltre al piccolo balcone ed al locale cantina. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche alla quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 100,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres su tutta la superficie dell'abitazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere di tipo centralizzato e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler nel bagno. Gli impianti tecnologici risalgono al periodo costruttivo del fabbricato come dimostrato anche dalla presenza di un quadro elettrico non più a norma in base agli standards ed alle norme attualmente in vigore.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 4), non si ravvisa la possibilità di procedere ad una divisione in lotti, si è in presenza di una piccola unità immobiliare che non può essere, in base ai regolamenti urbanistico/edilizio, ulteriormente frazionata; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un

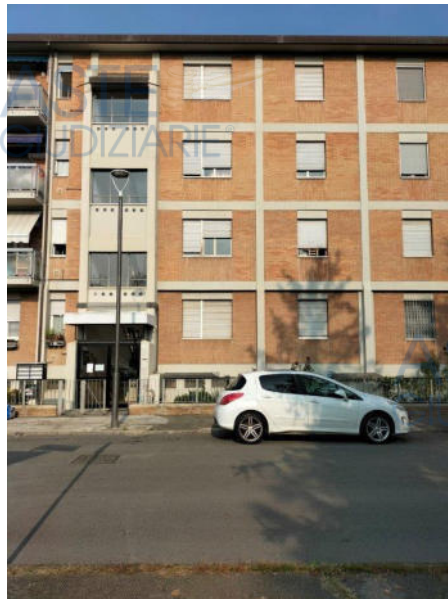


unico valore del bene esecutato.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02). Per quanto riguarda il progetto architettonico, dopo richiesta di accesso agli atti, il Comune di Forlì, a seguito di comunicazione ricevuta in data 23/02/2025 ha dichiarato che “al momento, l’atto di cui sopra è indisponibile/irreperibile” (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 SU VIA TRAMAZZO**





RETRO

\*\*\*

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

**03.1) PROPRIETA'**

I beni pignorati, foglio 141 particella 181 sub. 4, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti di cui all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, risultano appartenere all'esecutato sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/----, residente alla data del 11/11/2025 a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, proprietario per la quota di 1/1.

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

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

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo del 11/10/2019, repertorio n. 279751/88888/19, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/10/2019 reg. part. n. 11812, mediante il quale, a seguito del decesso della sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ (CS) il --/--/----, C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, lascia per successione legittima al figlio sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/----, C.F.: \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sulla civile abitazione, distinta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al foglio 141 con la particella 181 sub 4, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui l'area coperta dal fabbricato e quella scoperta di pertinenza, distinta nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 141 con la particella 181 di Ha. 0.18.80 (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.

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

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Paolo Barletta del 9/11/1982 repertorio n. 40880 raccolta 15644, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/11/1982 reg. part. n. 7884, mediante il quale, l' \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; vende alla sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (CS) il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ che acquista per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, il seguente immobile: “appartamento di civile abitazione posto al primo piano del fabbricato condominiale sito nel Comune di Forlì, via Tramazzo n. 9, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 141, particella 181 sub 4; confinante con le parti comuni da più lati, altra proprietà \_\_\_\_\_, salvo altri etc. La parte acquirente diviene inoltre



comproprietaria, delle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta e scoperta distinta nel foglio di mappa n. 141 del catasto terreni di Forlì, con la particella n. 181 di Ha. 0.18.80 (allegato n. 07).

\*\*\*

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

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

**Iscrizioni / Trascrizioni**

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, al nominativo dell'esecutato, aggiornato fino alla data del 13/10/2025; 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. 11435 del 21/09/2023 - Trascrizione**

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Forlì in via Tramazzo n. 9, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 141 particella 181 sub. 4, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 6,5; 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 141, particella 181 della superficie catastale di Ha. 0.18.80 – Ente Urbano; a favore di \_\_\_\_\_ con sede a Forlì (FC), C.F.: \_\_\_\_\_, sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/----, C.F.: \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 08).

**Reg. part. n. 8709 del 03/07/2025 - Trascrizione**

Atto giudiziario del Tribunale di Forlì del 15/05/2025 rep. n. 268/2025 per accertamento giudiziale di accettazione tacita di eredità su immobile sito a Forlì in via Tramazzo n. 9, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 141 particella 181 sub. 4, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 6,5; 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 141, particella 181 della superficie catastale di Ha. 0.18.80 – Ente Urbano; a favore di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro la sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (CS) il --/--/----, C.F.: \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (allegato n. 09).

**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 22/02/1971.

La situazione catastale risulta aggiornata con quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo

\*\*\*

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

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

\*\*\*

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

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo e relativa pertinenza (cantina) sita al piano seminterrato a Forlì in via Tramazzo n. 9.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta utilizzato come appartamento di civile abitazione (giusta destinazione urbanistica) e risulta occupato, dal proprietario sig. \_\_\_\_\_. Durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza del sig. \_\_\_\_\_ che in base a dichiarazione dell'esecutato abita momentaneamente nell'appartamento in quanto presso la residenza del sig.



\_\_\_\_\_ si stanno eseguendo lavori di ristrutturazione.

\*\*\*

**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 alla sig.ra \_\_\_\_\_, 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**

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



### **08.3) VINCOLI CONDOMINIALI**

E' stato istituito il condominio denominato " \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ " amministrato da \_\_\_\_\_ con sede a Forlì in \_\_\_\_\_ n. \_\_, amm.re sig. \_\_\_\_\_ e i vincoli sono quelli riscontrabili dal regolamento condominiale.

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

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

- PSC / POC / RUE – Vincoli antropici – Tavola VA 19 – Territorio urbanizzato art. 35 delle norme di PSC;
- PSC – Sistema della pianificazione – Tavola VP 19 – Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 21B PTCP) zona di tutela della struttura centuriata;
- PSC – Sistema naturale, ambientale e paesaggistico – Tavola VN 19 – Tutela idrogeologica (art. 49) Vulnerabilità idrogeologica (art. 50) aree a vulnerabilità elevata;

***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 risulta che il sig. \_\_\_\_\_ (proprietario in quota millesimale per 37,741/1000) alla data del 19/02/2026, ha spese insolute a consuntivo per l'anno 2024 pari ad €. 2.435,72; ha spese insolute a preventivo per l'anno 2025 pari ad €. 2.606,64. Mediamente le spese per la gestione condominiale sono pari a circa €. 2.500,00.

Come da verbale dell'assemblea, risultano deliberate spese per la sostituzione del sistema di contabilizzazione per un importo pari ad €. 7.431,00 oltre IVA (allegato n. 11).

\*\*\*

**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.

\*\*\*

**12) PROVVEDERA' INOTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....;**

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.

\*\*\*

**13) 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;**

### **13.1) 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:

- In data 13 febbraio 1967 P.G. n. 397/67, viene rilasciata dal Comune di Forlì la



licenza per lavori edili n. 35545 relativo al fabbricato sito in via Tramazzo n. 9 -  
11 - 13;

- In data 25 giugno 1970 P.G. n. 20396/68, viene rilasciata l'abitabilità n. 19750. Come già specificato al cap. 02.4 le pratiche sopra indicate sono al momento "indisponibili/irreperibili".

### **13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME TECNICHE APPLICABILI**

Non risultano vincoli particolari di RUE meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Forlì (allegato n. 12), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- RUE – Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale – Tavola P 19 – Ambiti urbani consolidati, area centrale – B1.2 Insediamenti a disegno unitario, con regole morfologiche e funzionali (art. 34).

### **13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito del sopralluogo (07/11/2025), ed a seguito della comunicazione ricevuta dal Comune di Forlì con la quale mi comunica che le pratiche sono al momento indisponibili/irreperibili, per cui la regolarità o non regolarità si potrà dichiarare solo attraverso le planimetrie catastali, si ritiene che l'unità abitativa possa considerarsi conforme in quanto la planimetria catastale agli atti, risulta essere contemporanea all'ultimo titolo edilizio citato nella dichiarazione del Comune di Forlì.

\*\*\*

### **14) 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 sono presenti opere abusive.

\*\*\*

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

Nulla si è riscontrato in tal senso.

\*\*\*

**16) 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. 13).

\*\*\*

**17) 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.

\*\*\*

**18) PROVVEDA, QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO.....;**

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, risulta accatastato.

La planimetria dell'appartamento e cantina (sub 4) risulta corrispondente allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

\*\*\*

**19) 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.

\*\*\*

**20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI ATTENENDOSI ..... ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI ..... NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO ..... PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI .....NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE**



**DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE  
VENDUTO .....**

**20.1) CRITERI ADOTTATI**

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

\*\*\*

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

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

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.

### **20.2) 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. 1.200,00**, 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. 14).

### **20.3) 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 raggugliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 37,741/1000)	/	/	Sup.cat.1880,00 x 37,741/1000	0,05	3,55
<b>Piano Seminterrato</b>					
Cantina	2,10	3,70	7,77	0,40	3,11
<b>Piano Primo</b>					
Appartamento	/	/	92,32	1	92,32
Balcone	/	/	4,16	0,30	1,25
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>100,23</b>
<b>ARROTONDAM.</b>					<b>-0,23</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>100,00</b>

**20.4) 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. 100,00 x €mq 1.200,00 = €. **120.000,00**

Valore stimato €. 120.000,00

Manutenzione ed uso 5% €. - 6.000,00

Riduzione di valore 10% per assenza garanzie €. - 12.000,00

Sommano €. 102.000,00

**Valore a base d'asta €. 102.000,00**

\*\*\*

**21) 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.

\*\*\*

**22) 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. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano primo con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare regolare, avente l'ingresso sul fronte principale che risulta posto in fregio alla via Tramazzo e perimetralmente al sedime del fabbricato sui tre lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale e aree a verde.

L'intero fabbricato ha una struttura portante con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solaio in latero-cemento e muratura di tamponamento verso l'esterno in mattoni di laterizio con la faccia esterna lasciata a faccia vista.

Le pareti ed i divisori interni in mattoni/laterizio, a vari spessori, risultano

26



intonacate e tinteggiate; la copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc alle finestre, mentre gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro semplice.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in discreto stato di conservazione ad eccezione di alcuni oscuranti esterni che risultano necessariamente una manutenzione profonda; così come gli ambienti al piano seminterrato che risultano parzialmente ristrutturati dopo aver subito i danni dall'alluvione del maggio 2023.

L'unità immobiliare, posta al piano primo, con cantina al piano seminterrato, è individuata con il subalterno 4, risulta avere una forma rettangolare regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 8,55 x 10,50.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; locale ingresso e quindi procedendo alla propria destra, un'ampia sala; alla propria sinistra il locale pranzo dal quale si può accedere ad un piccolo balcone ed al cucinotto. Proseguendo dall'ingresso si accede ad un disimpegno che consente l'accesso al bagno, alla prima camera da letto, ad un piccolo ripostiglio e ad una seconda camera da letto. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 80,00 circa, oltre al piccolo balcone ed al locale cantina. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche alla quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 100,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres su tutta la superficie dell'abitazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate con



rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere di tipo centralizzato e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler nel bagno. Gli impianti tecnologici risalgono al periodo costruttivo del fabbricato come dimostrato anche dalla presenza di un quadro elettrico non più a norma in base agli standards ed alle norme attualmente in vigore.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 4), non si ravvisa la possibilità di procedere ad una divisione in lotti, si è in presenza di una piccola unità immobiliare che non può essere, in base ai regolamenti urbanistico/edilizio, ulteriormente frazionata; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene 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 si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 450,00.

\*\*\*

**23) 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 primo del fabbricato, unitamente alla cantina posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.



\*\*\*

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

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

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

\*\*\*

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

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Forlì è stato richiesto il certificato di residenza e di Stato di famiglia dell'esecutato dal quale risulta che la famiglia anagrafica è composta dal solo esecutato sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---. La famiglia così composta risulta residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_. Per quanto riguarda lo stato civile dell'esecutato sig. \_\_\_\_\_ è stato richiesto il certificato di stato civile dal quale risulta che lo stesso è di stato libero. (allegato n. 15).

\*\*\*

**26) ACQUISISCA INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL**



**DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO  
ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE  
COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;**

Come da dichiarazione dell'esecutato stesso, riportata anche sul verbale del primo sopralluogo, l'appartamento è utilizzato dallo stesso. Durante il sopralluogo si riscontra la presenza del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (Germania) il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_. Su dichiarazione dell'esecutato, il sig. \_\_\_\_\_ è momentaneamente per un breve periodo ospite in quanto alla propria residenza si stanno eseguendo lavori di ristrutturazione. Si è proceduto a richiedere il certificato di residenza storico dal quale risulta che il sig. \_\_\_\_\_ è residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ dal --/--/---- (allegato n. 16).

**27) 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.

\*\*\*

**28) 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 Tramazzo n. 9.

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

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

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

\*\*\*

**30) 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 Forli (allegato n. 17).

\*\*\*

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



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

### **32) 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;

\*\*\*

### **33) ALLEGATI**

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici – Comunicazione ricevuta;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 118122/2019);
- 07) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 7884/1982);
- 08) Trascrizione (Reg. Part. n. 11435/2023);
- 09) Trascrizione (Reg. Part. n. 8709/2025);
- 10) Vincoli di POC - PSC;



- 11) Riepilogo spese condominiali;
- 12) Vincoli di RUE;
- 13) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 14) Rapporto valutazione IVS;
- 15) Certificati anagrafici esecutato
- 16) Certificato storico residenza;
- 17) Attestazione invii effettuati.



Forlì, 9 marzo 2026



L'Esperto Stimatore

***Geom. Gianluca Casadei***

