TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.100.2025 R.G.Es.

Sintesi:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE

Comune di Forlì, via dell'Unità d'Italia n.6 - Fg.202, part.1502, subb.14/28,

QUOTA PIGNORATA: 1/1

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....€ 302.500,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 272.000,00

Valore locativo.....€ 1.500,00/mese

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.100/25 R.G.ES.

Indice

Identificazione Catastale.....pg.3
Descrizione immobili Comune di Forlì.....pg.12
Proprietà dei beni.....pg.27
Formalità/vincoli.....pg.28
Spese condominiali.....pg.32
Analisi urbanistico-edilizia.....pg.33
Abusi edilizi rilevati.....pg.35
Attestazioni di Prestazione Energetica.....pg.36
Stima del Valore Commerciale.....pg.37
Stima del Valore Locativo.....pg.53
Codice Fiscale / Partita Iva debitori.....pg.55
Stato Civile pg.55
Conclusioni.....pg.57

In data 04.12.2025, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 100/2025 R.Ge. La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito. La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

Quesito 1: Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, i debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando i debitori a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

In data 18.03.2026, alla parte debitrice veniva inviata raccomandata a/r all'indirizzo rilevato agli atti, in cui si avvisava della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.100.2025 e fissava la data per il sopralluogo al 14.04.2026;
Il sopralluogo si è svolto regolarmente ed unitamente al Custode dell'immobile (I.V.G.).

***

Quesito 2: Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: I beni, oggetto di esecuzione, da Atto giudiziario del 26.06.2025, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.2401, risultano essere situati nel Comune di Forlì (FC), come di seguito definiti:

Comune di Forlì, via dell'Unità d'Italia

- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.1502, sub.14, cat.A/2 – *Abitazione di tipo civile*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.1502, sub.28, cat.C/6 – *Autorimessa*;

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

A favore: XXXXXXXXXXXXXXX

CF/PI: 000000000000

Contro: *ESECUTATA*nata il 00/00/0000 a [redacted]

CF: XXX XXX XXXXX XXXX X

per il diritto di proprietà pari a 1/1 (piena proprietà) sui beni identificati in Comune di Forlì, Fg.202, part.1502, subb.14, 28 via Dell'Unità d'Italia

DA CATASTO IMMOBILIARE: Dalle Visure Storiche Catastali, eseguite per immobile, la proprietà per i beni sotto identificati alla data del 12.03.2026 risulta, essere così riportata:

ESECUTATA - Proprieta' 1/1

La sintesi di quanto sopra è rappresentata nella sottostante Tabella A:

Tabella A

Descrizione	**Comune**	**Quota pignorata**	**Fog.**	**Part.**	**Sub.**	**Cat.**	**Cl.**	**Cons.**	**Superficie**	**Rendita**
APPARTAMENTO	Forlì	1/1	202	1502	14	A/2	4	9 vani	Totale: 196 m² Totale: esluse aree scoperte**: 188 m²	**€ 1.301,47**
GARAGE	Forlì	1/1	202	1502	28	C/6	4	14 mq	Totale: 14 m²	€ 84,60

COMUNE DI FORLÌ, via Dell'Unità d'Italia

ESTRATTO DI MAPPA

FG.202 PART.LLA 1502





Confini: Il terreno sul quale si trova il complesso edilizio di cui sono parte i beni oggetto di perizia, si trova a Forlì, in via Dell'Unità d'Italia ed è identificato catastalmente al Fg.202, part.1502, qualità/classe Ente Urbano, superficie ha.00, are 18, ca.21; il lotto confina, oltre che con detta via, anche con le part.lle 419, 509, 815, 945 e 941 del medesimo foglio catastale.

Corrispondenza: I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativi ai beni censiti a al NCEU, al Fg.202, part.1502, subb.14 e 28 sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Tabella B			
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 1	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza 11 m² Rendita Euro 66,47	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 8 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 2	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza 13 m² Rendita Euro 78,55	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 8 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 3	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza 12 m² Rendita Euro 72,51	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 8 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 4	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza 15 m² Rendita Euro 90,64	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 8 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 5	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza 17 m² Rendita Euro 102,72	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 8 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 6	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza 17 m² Rendita Euro 102,72	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 8 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 7	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza 16 m² Rendita Euro 96,68	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 4 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 8	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza 8 vani Rendita Euro 1156,86	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano S1-1
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 9	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza 7 vani Rendita Euro 1012,26	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano S1 - 1
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 10	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza 6 vani Rendita Euro 867,65	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano S1-1
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 11	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza 6 vani Rendita Euro 867,65	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Interno 5 Piano 1

	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 12	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza **9.5 vani** Rendita **Euro 1373,78**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano S1 - 2
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 13	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza **7.5 vani** Rendita **Euro 1084,56**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano S1 - 2
Immobile pignorato	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 14	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza **9 vani** Rendita **Euro 1301,47**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano S1 - 2
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 15	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza **7.5 vani** Rendita **Euro 1084,56**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano S1 - 3
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 16	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza **7 vani** Rendita **Euro 1012,26**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano S1 - 3
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 17	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza **6 vani** Rendita **Euro 867,65**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano S1 - 3
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 18	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza **6.5 vani** Rendita **Euro 939,95**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Interno 12 Piano S1-3
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 19	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza **7.5 vani** Rendita **Euro 1084,56**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano S1 - 4
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 20	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza **7 vani** Rendita **Euro 1012,26**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano S1 - 4
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 21	Categoria A/2[b)] Classe 4 Consistenza **8.5 vani** Rendita **Euro 1229,17**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6-8 Piano S1 - 4 - 5
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 22 Partita **Unita' immobiliare soppressa**		
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 23	Categoria A/2[b)] Classe 1 Consistenza **5 vani** Rendita **Euro 451,90**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano S1 - 5
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 24	Categoria A/2[b)] Classe 1 Consistenza **4 vani** Rendita **Euro 361,52**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano 5
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 25 Partita **Bene comune censibile**	Categoria A/3[c)] Classe 2 Consistenza **3.5 vani** Rendita **Euro 216,91**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 26	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza **13 m²** Rendita **Euro 78,55**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 4 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 27	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza **11 m²** Rendita **Euro 66,47**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 4 Piano T
Immobile pignorato	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 28	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza **14 m²** Rendita **Euro 84,60**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 4 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 29	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza **14 m²** Rendita **Euro 84,60**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 4 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 30	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza **15 m²** Rendita **Euro 90,64**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 4 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 31	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza **13 m²** Rendita **Euro 78,55**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 4 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 32	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza **14 m²** Rendita **Euro 84,60**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 4 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 33	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza **9 m²** Rendita **Euro 54,38**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 8 Piano T
	Foglio 202 Part. 1502 Sub. 34	Categoria C/6[a)] Classe 4 Consistenza **12 m²** Rendita **Euro 72,51**	VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 8 Piano T

	Foglio **202** Part. **1502** Sub. **35**	Categoria **C/6**[a)] Classe **4** Consistenza **12 m²** Rendita **Euro 72,51**	**VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 8 Piano T**
	Foglio **202** Part. **1502** Sub. **36**	Categoria **C/6**[a)] Classe **4** Consistenza **12 m²** Rendita **Euro 72,51**	**VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 8 Piano T**
	Foglio **202** Part. **1502** Sub. **37**	Categoria **C/6**[a)] Classe **4** Consistenza **12 m²** Rendita **Euro 72,51**	**VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 8 Piano T**
	Foglio **202** Part. **1502** Sub. **38** Partita **Bene comune non censibile**		**VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6**
	Foglio **202** Part. **1502** Sub. **39**	Categoria **A/2**[b)] Classe **4** Consistenza **8 vani** Rendita **Euro 1156,86**	**VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano 4-5**
	Foglio **202** Part. **1502** Sub. **40**	Categoria **C/2**[d)] Classe **1** Consistenza **5 m²** Rendita **Euro 12,65**	**VIA DELL'UNITA' D'ITALIA n. 6 Piano S1**

Categorie catastali di riferimento della tabella B

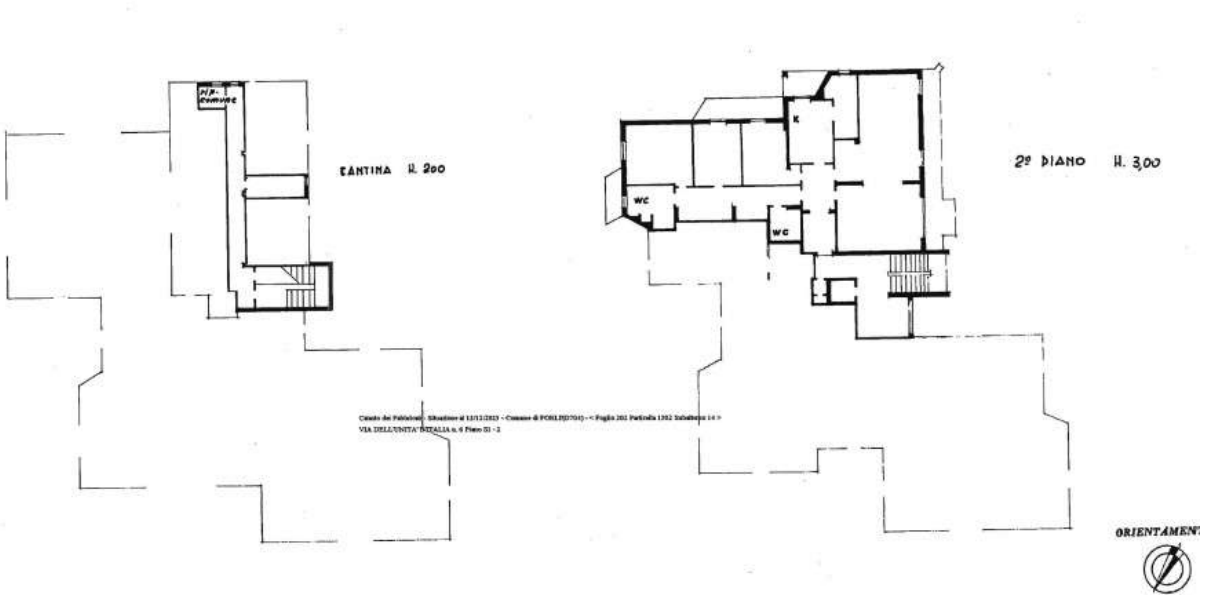
Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

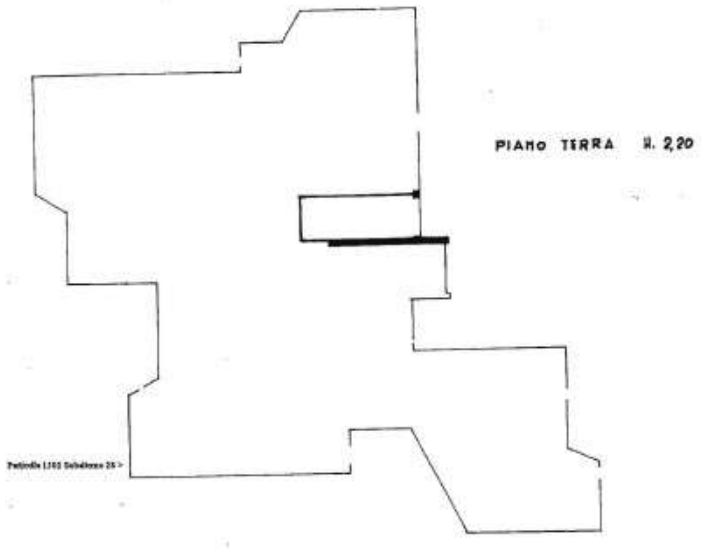
b) A/2: Abitazioni di tipo civile

c) A/3: Abitazioni di tipo economico

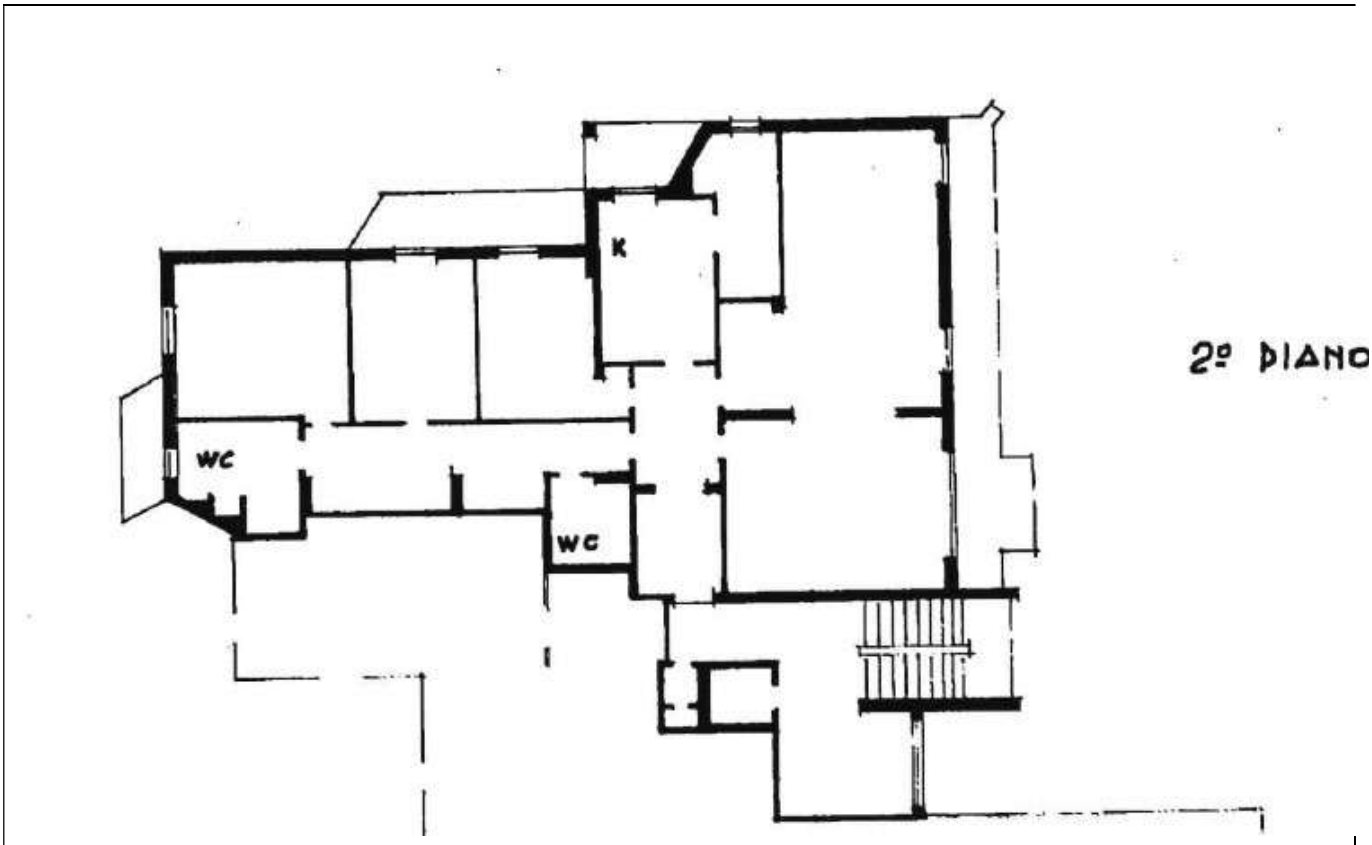
d) C/2: Magazzini e locali di deposito



Planimetria catastale sub.14: Appartamento al piano secondo con cantina al piano seminterrato



Planimetria catastale sub.28: Garage al piano terra



Planimetria catastale presentata il 24.03.1971

Nella planimetria agli atti, l'appartamento in oggetto è definito da "ingresso", "disimpegno", "soggiorno/pranzo", "cucina" (K), "acquaio", "disimpegno notte", 3 "camere", oltre a due balconi.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi rinvenuto durante il sopralluogo.

DESCRIZIONE: Comune di Forlì, Via Dell'Unità d'Italia

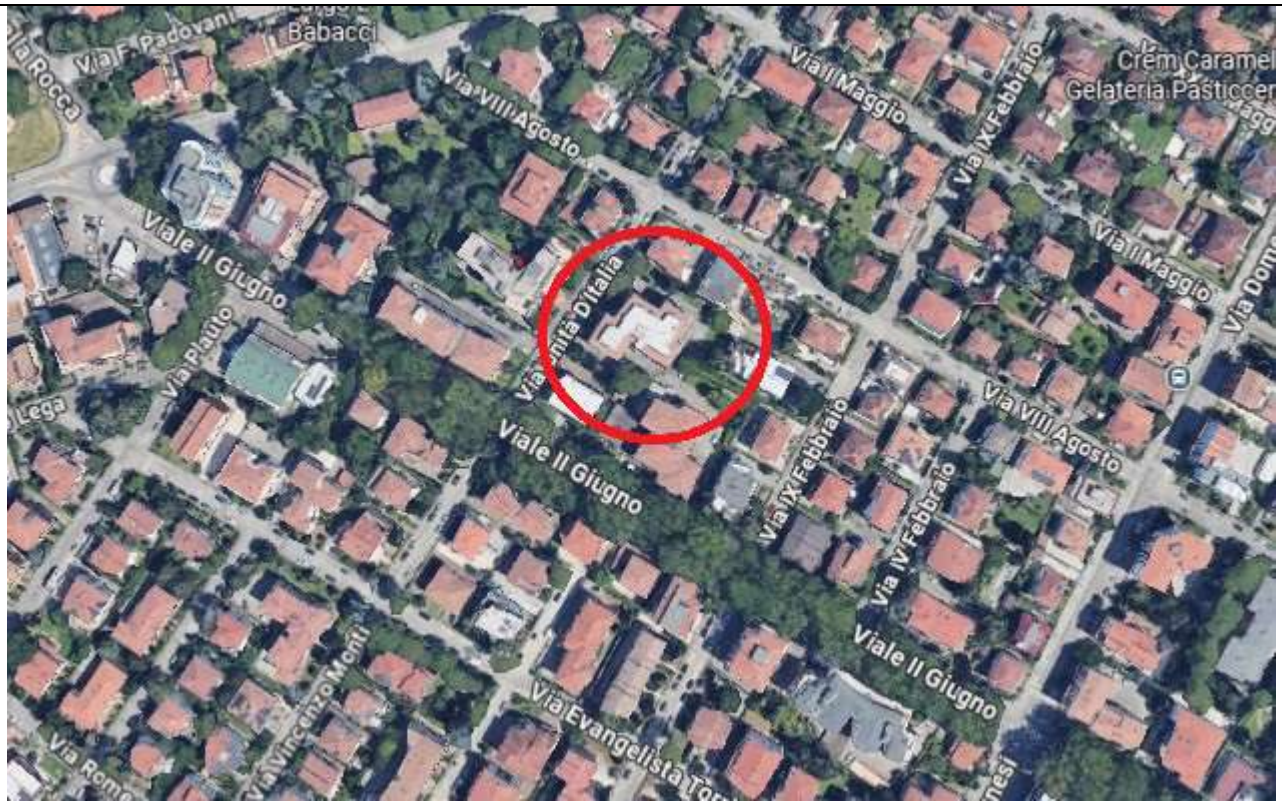


Immagine di Google



L'edificio condominiale si trova nella prima periferia est del Comune di Forlì, all'interno del quartiere Grandese-Spazzoli. Il tessuto circostante è prevalentemente residenziale consolidato, caratterizzato da palazzine e soluzioni plurifamiliari. La zona presenta un collegamento diretto con le principali arterie di scorrimento quali via Cerchia, la Tangenziale Est e i raccordi verso la Via Emilia e il casello autostradale dell'A14. L'area dispone di infrastrutture di trasporto pubblico (linee Start Romagna), poli scolastici di diverso ordine e grado, strutture sanitarie, il vicino Campus Universitario di Forlì e aree verdi attrezzate pubbliche (Parco di Via Dragoni).

L'edificio in esame è un condominio residenziale plurifamiliare di tipo isolato, risalente all'ultimo quarto del Novecento. La struttura si sviluppa su cinque piani fuori terra complessivi, configurandosi al piano terra con un sistema parziale a pilotis che lascia spazio ai pilastri portanti in cemento armato, ai passaggi pedonali e ai vani accessori, tra cui i garage dotati di portoni di chiusura dedicati.

I quattro piani superiori, destinati alle unità abitative, mostrano un involucro edilizio caratterizzato da un rivestimento in mattoni faccia a vista. La facciata è fortemente ritmata dalla presenza di ampi balconi continui a nastro che corrono lungo i diversi livelli. Questi elementi aggettanti presentano una struttura in cemento armato e sono completati da parapetti geometrici prefabbricati di colore grigio chiaro, che accentuano l'orizzontalità del disegno architettonico; alcune porzioni dei parapetti sono definite da pannellature in vetro.

Le aperture delle abitazioni mantengono una geometria regolare e sono protette da sistemi di oscuramento a tapparella avvolgibile, integrati nei relativi cassonetti. Il coronamento superiore dell'edificio è costituito da una

copertura a falde inclinate, definita da una linea di gronda perimetrale sporgente in cemento.





La proprietà del complesso edilizio è delimitata verso la strada da una recinzione metallica installata su un muretto in laterizio, che racchiude una corte condominiale dove le aree a verde (piantumate con alberature a medio e alto fusto) si alternano a porzioni asfaltate e/o pavimentate che permettono di percorrere tutta la corte esterna e accedere con i mezzi ai relativi garages.

L'ingresso pedonale del condominio si attesta direttamente sulla via pubblica, integrandosi nella recinzione perimetrale che delimita la proprietà. Il passaggio è identificabile grazie a una struttura muraria in mattoni faccia a vista sormontata da pensilina ed è posizionato centralmente agli ingressi carrabili.

Gli ingressi carrabili del complesso residenziale si sviluppano in modo continuo lungo la recinzione stradale attraverso due varchi principali tra loro speculari e coordinati che si aprono direttamente sulla via pubblica, inserendosi linearmente nella cancellata perimetrale metallica. Ciascun ingresso carrabile è caratterizzato da un ampio cancello carrabile a doppia anta battente realizzato in ferro verniciato marrone, con elementi verticali che riprendono il disegno dell'intera recinzione condominiale. Entrambi gli infissi sono installati su un cordolo inferiore in cemento e si agganciano lateralmente a montanti strutturali.

Gli ingressi carrabili permettono di accedere ai garages del condominio (tra i quali si trova anche quello oggetto di stima) definiti da singoli vani a uso autorimessa integrati al piano terra dell'edificio, accessibili direttamente dall'area di manovra esterna. Il sistema di chiusura è costituito da un portone in legno a doppia anta battente, caratterizzato da un rivestimento esterno a perline verticali con finitura naturale.

L'ingresso all'androne principale avviene tramite un'ampia facciata continua vetrata, suddivisa in specchiature regolari che connettono visivamente

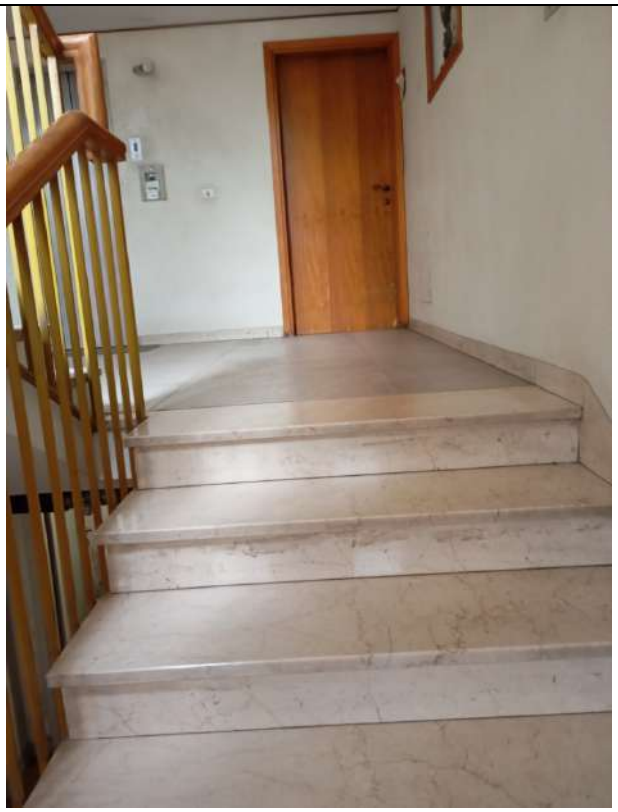
l'interno con l'area porticata. La pavimentazione, che prosegue in modo omogeneo in tutti i collegamenti orizzontali del piano, è realizzata con grandi lastre quadrate di materiale ceramico o lapideo nei toni del grigio opaco.

Dall'androne si accede direttamente alla zona dei collegamenti verticali, dove si trova l'impianto di elevazione. L'ascensore è provvisto di porte automatiche scorrevoli a doppia anta in metallo satinato con rigature verticali, incorniciate da un'imbotte in marmo chiaro a filo parete.

Il corpo scala condominiale si raccorda ai piani superiori attraverso gradini interamente rivestiti in lastre di marmo chiaro venato, completati da un battiscopa a nastro coordinato che segue la diagonale delle rampe. A protezione del vuoto scala è installata una ringhiera metallica a montanti verticali verniciati in tonalità ocra, sormontata da un corrimano continuo a sezione semicircolare in legno massello lucido. L'illuminazione diurna di tutto il blocco scale è assicurata da un'asola vetrata a tutt'altezza ricavata sul prospetto esterno, realizzata con moduli verticali in vetro profilato semitrasparente di tipo U-glass, che diffondono la luce solare rispetto all'esterno. I pianerottoli d'arrivo ai vari livelli distribuiscono infine gli ingressi alle singole unità abitative, definite da portoncini ciechi in legno naturale inseriti su imbotti coordinate.









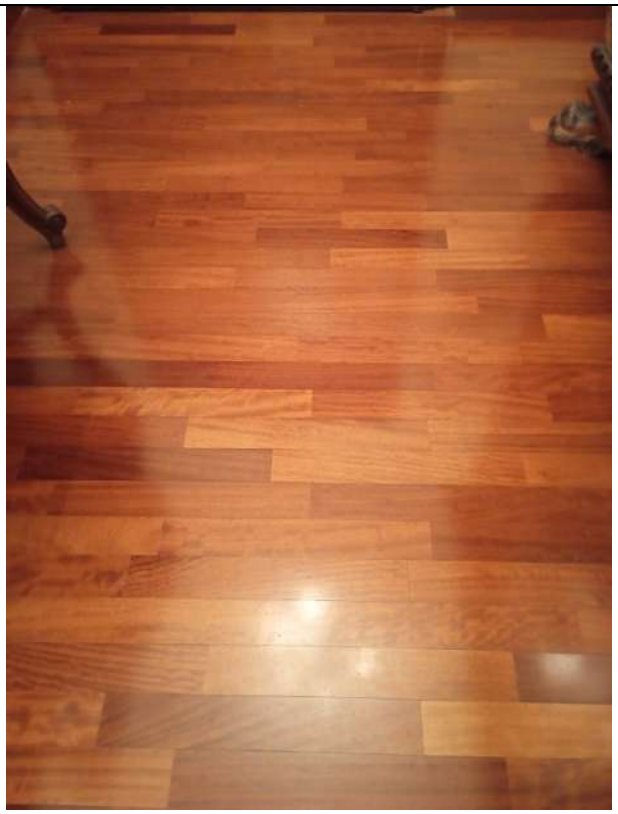
Al secondo piano si trova l'ingresso all'appartamento oggetto di perizia.
L'unità immobiliare, di circa mq.200, presenta un'altezza interna dei locali pari a 3,00 metri e dispone di un sistema di riscaldamento di tipo condominiale, oltre al condizionamento estivo tramite split nei vani principali.
L'ingresso di ca.mq.5,65 (calpestabili) si apre direttamente su un disimpegno d'ingresso di ca.mq.6,95 (calpestabili) che distribuisce la "zona giorno" e la "zona notte". La prima si articola in un ampio vano pranzo comunicante con il soggiorno, per una superficie complessiva di ca.mq.59,33 (calpestabili). La "sala da pranzo/soggiorno" presenta un finto camino (non dotato di canna fumaria). Adiacente al pranzo si sviluppa la cucina, (indicata con la lettera K nelle planimetrie catastali), la quale presenta una superficie di ca.mq.13 (calpestabili) con successivo vano ad uso "acquaio" di ca.mq.7 (calpestabili) con presenza di un lavabo. La

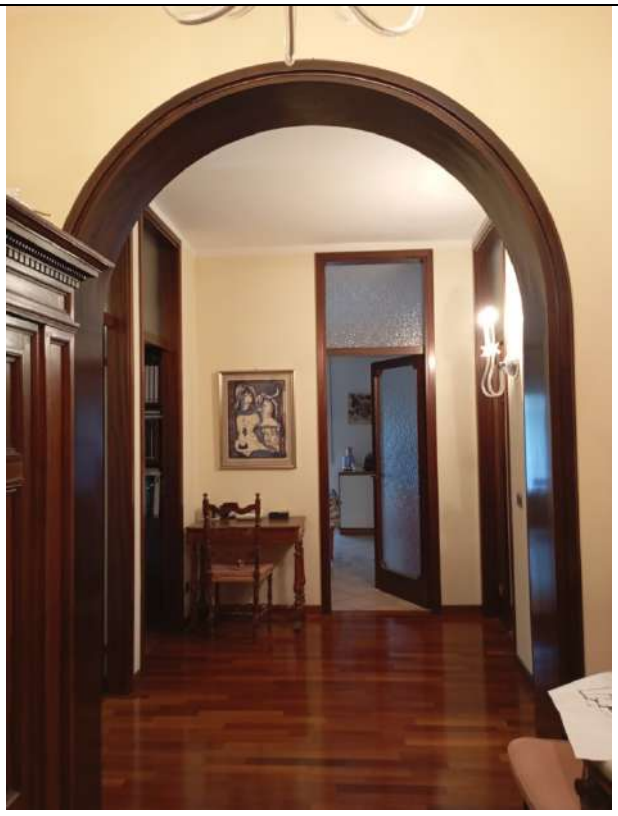
cucina, tramite porta-finestra ha accesso ad un balcone di ca.mq.4,85 (calpestabili).

Dallo snodo d'ingresso, un lungo corridoio di distribuzione interna della lunghezza di circa mt.8,00 e larghezza di 1,10 metri conduce alla zona notte e ai servizi; il corridoio è dotato di armadiature a muro lungo il suo sviluppo. Questa porzione di fabbricato è caratterizzata da tre camere rispettivamente di ca.mq.13,65, mq.14 e mq.19,65 (calpestabili), la prima delle quali è utilizzata a “studio”, lo “studio” e la “camera” confinante hanno l’accesso al balcone di ca.mq.8,75 (calpestabili), oltre che da due “servizi igienici”. Il settore terminale della zona notte è servito dal bagno principale, contrassegnato come WC, che presenta una superficie di ca.mq.7,30 e un affaccio ad un balcone con forma trapezoidale e “non accessibile” di ca,mq.3,80. L’altro W.C. è cieco e di dimensioni ca.mq.4,68 (calpestabili).

L'accesso principale all'unità abitativa avviene tramite un portone di sicurezza a doppio battente asimmetrico in legno scuro con venature verticali, inserito in una cornice perimetrale coordinata che immette nel disimpegno d'ingresso con pavimentazione in parquet di legno lucido a doghe disposte a correre, accostato a un battiscopa perimetrale in tinta. Le pareti sono rifinite ad intonaco liscio tinteggiato in tonalità chiara.



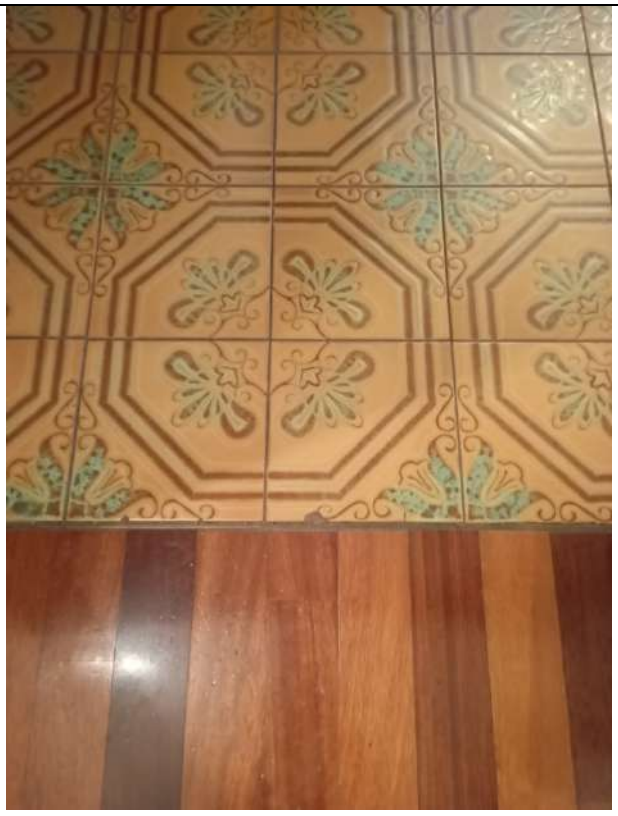






Il collegamento tra l'ingresso e il disimpegno è mediato da un'ampia apertura a tutto sesto rifinita da un'imbotte in legno scuro modanato che introduce alla "zona filtro" caratterizzato da porte interne a battente con

telaio e imbotte in legno scuro delle quali alcune con specchiatura centrale in vetro stampato semitrasparente e relativo sopraluce fisso coordinato.
La pavimentazione del vano “pranzo-soggiorno” è caratterizzata da un rivestimento in piastrelle ceramiche quadrate da interno, decorate con motivi geometrici e floreali nei toni dell'ocra, del marrone e del verde salvia. Il collegamento strutturale tra il soggiorno e la sala da pranzo attigua è definito da un'apertura provvista di una porta scorrevole a scomparsa in legno, suddivisa in grandi specchiature rettangolari cieche con cornici sagomate a rilievo e completata da un'imbotte perimetrale coordinata.





Il soggiorno prende luce naturale da un'ampia vetrata a tutt'altezza suddivisa in moduli simmetrici. L'infisso esterno, in legno naturale a finitura lucida, poggia su una soglia in marmo chiaro venato e ospita specchiature a vetro singolo. Il serramento integra porte-finestre per l'accesso al balcone ed è equipaggiato con tapparelle avvolgibili in PVC

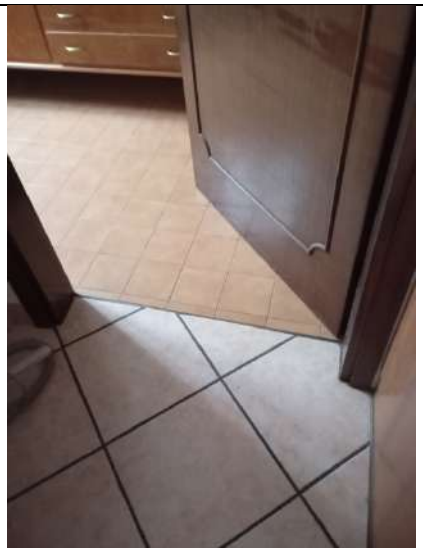
chiaro. Lo spazio esterno del balcone si sviluppa longitudinalmente lungo il prospetto ed è coperto dall'intradosso della soletta superiore in calcestruzzo armato a vista. La parete d'ambito dell'edificio è rivestita in mattoni paramano faccia a vista in laterizio cotto, mentre la pavimentazione è realizzata in piastrelle ceramiche quadrate da esterno con finitura geometrico-floreale a rilievo nei toni del grigio-azzurro e del bianco, posate con fughe cementizie chiare. Il perimetro esterno è delimitato da un parapetto cieco in pannelli prefabbricati di calcestruzzo intonacato grigio, sormontato da un corrimano metallico scuro.

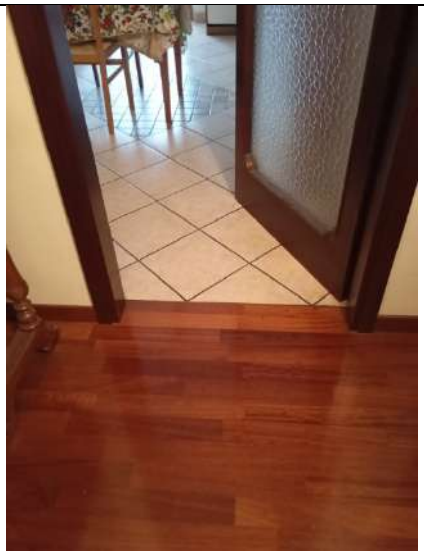
Nella sala da pranzo una parete è caratterizzata da una nicchia ad arco a tutto sesto, interamente rivestita con un mobile su misura in legno scuro; nel medesimo locale, è presente un camino con funzione esclusivamente decorativa, privo di collegamento a una canna fumaria. Il manufatto è caratterizzato da un rivestimento esterno realizzato in lastre di marmo rosso verona (o marmo brecciato sui toni del rosso e dell'arancio), con venature e intrusioni calcaree chiare a forte contrasto. La struttura si articola attraverso piedritti laterali a sezione rettangolare, sormontati da un architrave sagomato e da una mensola superiore d'appoggio in marmo coordinato a filo parete.



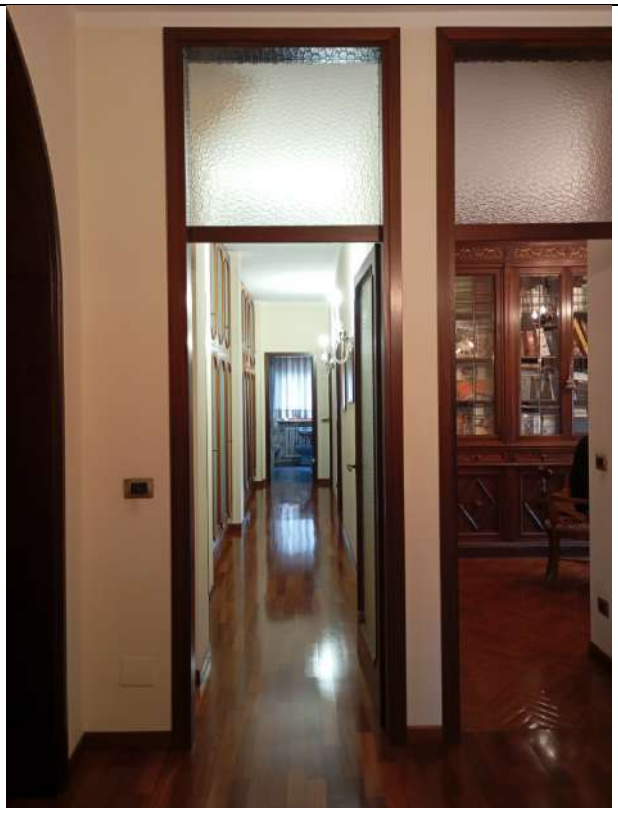
La cucina presenta una pavimentazione a composizione ceramica articolata in due differenti formati e schemi di posa; la superficie principale è rivestita con piastrelle quadrate di grandi dimensioni in gres porcellanato nei toni del beige chiaro e, in corrispondenza della zona centrale, il disegno a pavimento si interrompe per lasciare spazio a un inserto decorativo geometrico a forma di losanga realizzata con piastrelle di formato minore, sempre di forma quadrata ma posate a spina o a scacchiera diagonale, caratterizzate da tonalità più. La cucina è illuminata e areata da una porta-finestra in legno con finitura lucida con una tapparella avvolgibile in PVC che immette al balcone di dimensioni minori. Le pareti perimetrali sono rifinite ad intonaco civile liscio tinteggiato di bianco.

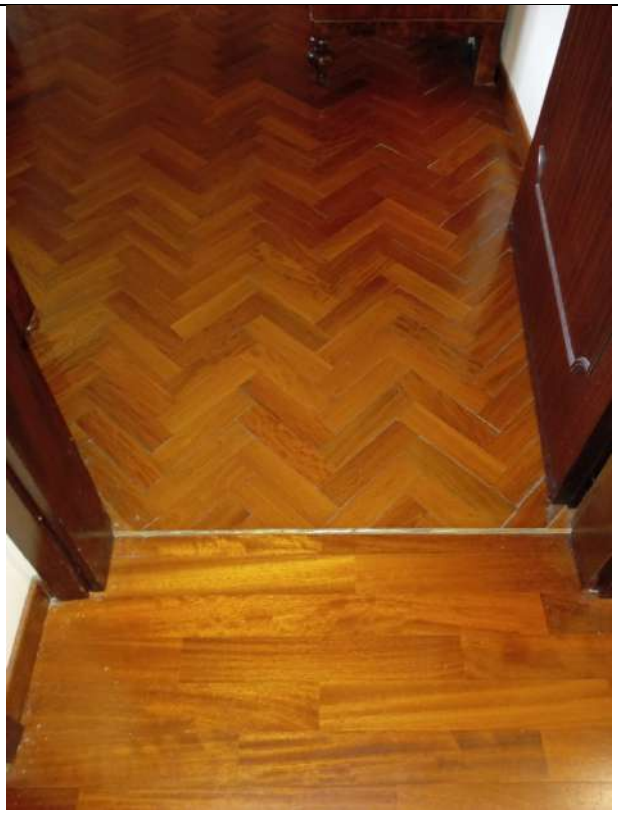
Dalla cucina si accede al locale secondario, identificato come ripostiglio/acquaio attraverso una porta interna a battente in legno tamburato con finitura noce. All'interno del vano si riscontra un netto cambio di rivestimento calpestabile, caratterizzato da piastrelle ceramiche quadrate di piccolo formato nei toni caldi del cotto o del marrone rosato, posate a giunto unito secondo uno schema ortogonale dritto rispetto alle pareti. Tale vano presenta un lavabo a sinistra della porta di accesso e è illuminato e areato da una finestra.





Il corridoio della zona notte si sviluppa come un asse di distribuzione longitudinale rettilineo, caratterizzato da una pavimentazione uniforme in parquet di legno lucido con listelli disposti longitudinalmente rispetto al senso di camminamento, completato da un battiscopa perimetrale in legno scuro coordinato. La parete laterale sinistra è interamente occupata da un'armadiatura a muro continua a tutt'altezza, integrata nella struttura muraria, dotata di molteplici ante a battente in legno con profili sagomati ad arco nella parte superiore e specchiature verticali. Lungo il lato destro si attestano gli accessi ai vani principali, definiti da porte interne con telai in legno scuro e ampie pannellature in vetro stampato semitrasparante.
Le pareti sono trattati con intonaco liscio tinteggiato in tonalità chiara.





Sul fondo del corridoio si traguarda l'accesso diretto al bagno principale dell'abitazione, nel quale si intravedono il cambio di pavimentazione con rivestimento ceramico scuro, la presenza di un radiatore a parete e sanitari

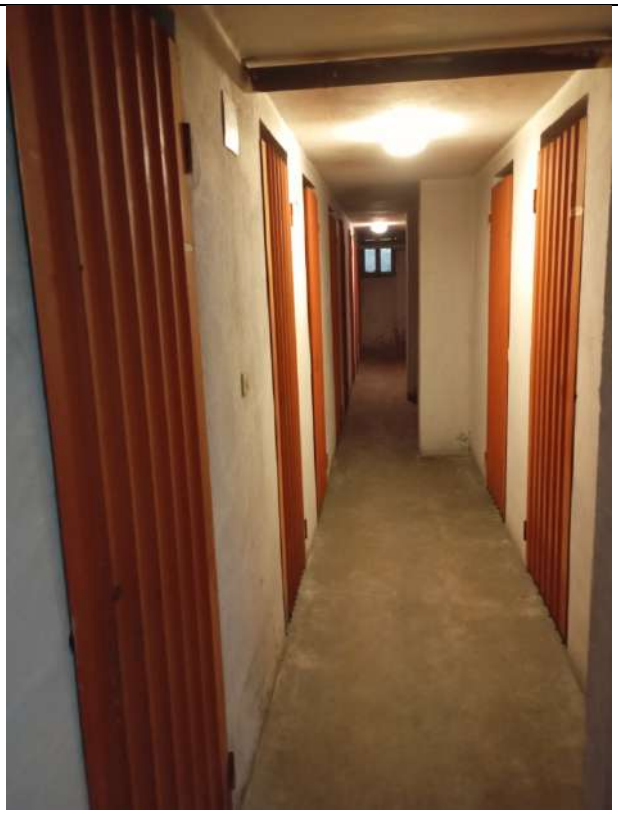
tradizionali posizionati a ridosso della parete rivestita in piastrelle azzurre. Il locale presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche rettangolari di colore blu scuro lucido, caratterizzate da una finitura superficiale mossa e posate ordinate a correre. Le pareti verticali e i muretti di contenimento delle strutture interne sono rivestiti a tutt'altezza con piastrelle quadrate chiare, decorate da un motivo geometrico e floreale stilizzato a schema ripetuto nei toni del grigio e del blu. L'ambiente è attrezzato con tutti i sanitari e sul lato sinistro sono presenti una vasca da bagno incassata e un box doccia rialzato su un piatto dedicato, delimitato da pareti fisse in vetro satinato opaco. Sul fondo del locale una finestra garantisce l'aerazione e l'illuminazione naturale con affaccio su un balcone di servizio non accessibile.

Il servizio igienico cieco, accessibile dalla zona di distribuzione tramite una porta a battente in legno scuro, presenta un rivestimento ceramico bicolore che definisce le superfici verticali e orizzontali. La pavimentazione è realizzata con piastrelle quadrate in ceramica lucida di colore azzurro acqua, posate in diagonale a giunto unito. Le pareti mostrano una suddivisione cromatica: la parte inferiore riprende la medesima tonalità azzurra del pavimento con posa diagonale, mentre la porzione superiore è rivestita da piastrelle quadrate bianche posate a correre, separate da un listello ceramico decorativo marcapiano.

Nell'angolo sinistro del locale è installato un box doccia con piatto angolare a semicerchio, dotato di profili metallici cromati e ante scorrevoli in vetro curvato satinato.

Le camere sono caratterizzate da una pavimentazione in parquet di legno massello con listelli posati a spina di pesce tradizionale. L'accesso alle camere è definito da porte interne a battente con telaio e imbotte in legno scuro.

L'appartamento è dotato degli impianti idrico – sanitario, impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in alluminio presenti in tutti i locali e impianto di condizionamento con split posizionati in cucina, nel soggiorno e nelle camere. L'impianto elettrico risulta essere sottotraccia.
Il tutto appare in ottimo stato manutentivo.
Al piano interrato sono collocate le cantine dei condomini, tra le quali si trova il locale attribuito all'appartamento. Il vano, accessibile dagli spazi comuni, attraverso un passaggio di ca.cm.70 chiuso con porta metallica, presenta un altezza di mt.2,13 ed una larghezza di ca.mt.1,42 x mt.3,80 di profondità max. E' presente una "bocca di lupo" sul fondo del locale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è in battuto di cemento. Sono presenti tubazioni passanti in prossimità del soffitto.





Al piano terreno si trova il garage identificato al sub.28 di superficie complessiva ca.mq.14,30 (calpestabili).



Le misure riportate nella descrizione dei beni sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi e pratiche edili rinvenute.

Quesito 3: verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi

Ad oggi la proprietà dei beni immobili, oggetto di procedura esecutiva n.100.2025 R.G.Es., siti in Comune di Forlì, via dell'Unità d'Italia n.6 risulta essere intestata a ESECUTATA per averli acquistati con Atto di Compravendita del 30.09.1971 del dott.Anselmo Faticanti, Notaio in Forlì, Repertorio n. 137310/9583

favore: ESECUTATA

contro: Immobiliare [redacted]. S.a.s.

Dall'atto di compravendita risulta che la sig.ra ESECUTATA acquista il seguente immobile:

a) *Porzioni del complesso condominiale posto in Forlì, fra il Viale 2 giugno e la Via dell'Unità d'Italia, con annesso vano accessorio all'interrato;...omissis...nonchè un vano ad uso garage al piano terra...omissis...*

b) *Quota di comproprietà in ragione di complessivi 40,76 (quaranta virgola settasei) millesimi delle parti comuni del complesso condominiale, previste dall'art.1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi la centrale termica, la lavanderia, la cabina elettrica ceduta in uso perpetuo all'E.N.E.L. (distinta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Forlì alla Partita 14780, nel Foglio 202 con la particella n.945 sub.39, senza consistenza nè reddito perchè in R.M.), l'appartamento del custode (distinto ora nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Forlì alla Partita 14099, nel Foglio 202 con la particella n.1502 sub.25, di categoria A/3, classe 2, vani 3,5, rendita*

catastale £.770), le apparecchiature idrauliche, ivi compreso il depuratore dell'acqua, nonchè l'area sulla quale sorge il fabbricato in oggetto e quella adiacente sulla quale è stato costruito in precedenza il primo edificio del complesso condominiale, distinte nel vigente Catasto rustico del Comune di Forlì, alla Pagina 18187, nel Foglio 202, rispettivamente con la particella 945 (novecentoquarantacinque) – già 945/a – avente una superficie catastale di mq.2363 (metri quadrati duemilatrecentosessantatrè), ...omissis...e con la particella n.1502 (millecinquecentodue) – già 945/b – avente una superficie catastale di mq.1821 (metri quadrati milleottocentoventuno)...omissis...

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso condominiale costruito dalla società venditrice, è pervenuto a quest'ultima per Atto di Compravendita stipulato dal dott.Carlo Alberto Paesani, Notaio in Forlì, in data 9 settembre 1968, rep.130287/7668, registrato a Forlì il 30 c.m. al n.2471, vol.227, trascritto a Forlì il 9 ottobre 1968 all'art.10535.

***

Quesito 4: accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dal dott.Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

In tale relazione il repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 18.07.2025; l'Esperto Stimatore in data 12.03.2026 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica procedendo alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato;

Dal 18.07.2025 al 14.08.2026 non risultano gravare gli immobili, successive Iscrizioni/Trascrizioni sui beni.

***

Quesito 5: prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

***

Quesito 6: dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

***

Quesito 7: riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di

locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

Dopo le verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere, è emerso che non vi sono contratti locativi e/o di comodato sugli immobili.

Gli immobili sono occupati dalla proprietà esecutata

***

Quesito 8: provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, si riportano le formalità e i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Con l'Atto di Compravendita del 30.09.1971 del dott.Anselmo Faticanti, Notaio in Forlì, Repertorio n. 137310/9583 trascritto il 22/10/1971

all'art.10198, si specifica che nel regolamento di condominio sono inserite le seguenti clausole:

I due distinti fabbricati condominiali che la società venditrice ha costruito sulle aree distinte alle part.lle 945 e 1502, pur avendo caratteristiche esterne ed utilizzazioni parzialmente diverse, ai fini condominiali dovranno costituire un unico complesso avente in comune le aree, la centrale termica, la lavanderia, la cabina, l'appartamento del custode, le apparecchiature idrauliche, ivi compreso il depuratore dell'acqua, e quant'altro previsto dalla legge.

In riferimento a ciò, la società venditrice ha compiuto la ripartizione millesimale dell'intero complesso in riferimento alla consistenza dei due edifici condominiali ma, tuttavia, indipendentemente dalla comproprietà di entrambi i condominii su tutte le parti comuni dell'intero complesso, le parti stabiliscono che ogni fabbricato avrà l'uso esclusivo delle proprie aree coperte e scoperte (indicate alle particelle n.945 e 1502), della propria lavanderia e delle proprie singole apparecchiature e che le aree antistanti i negozi saranno di uso esclusivo dei negozi stessi, mentre quelle recintate a servizio degli appartamenti saranno di uso esclusivo dei medesimi; ovviamente gli aventi diritto all'uso esclusivo delle suddette proprietà condominiali dovranno rispettivamente sostenerne ogni onere di consumi e manutenzioni.

Il complesso condominiale avrà lo stesso amministratore condominiale e lo stesso custode per entrambi gli edifici.

Nell'atto si esplicita che: è fatto divieto di sopraelevazione degli edifici e gli appartamenti dell'intero complesso condominiale dovranno essere adibiti al solo uso "civile abitazione" restandone vietata una diversa destinazione.

Inoltre la società venditrice ha concesso all'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica (ENEL) il diritto di uso perpetuo di un locale al piano terra

adibito a “cabina elettrica” distinto alla part.lla 945, sub.39 a seguito di scrittura privata autenticata a firma del Notaio Gafà di Forlì il 29 maggio 1970, rep. n.17060.

***

Quesito 9: provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

***

Quesito 10: verifichi quale sia l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell’immobile, l’esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l’esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

Gli immobili sono amministrati e hanno spese fisse di gestione.

Alla data del 6 luglio 2026, in seguito a telefonata intercorsa tra la sottoscritta e l’amministratore condominiale, non risultano esservi spese straordinarie deliberate;

l’ammontare delle spese di gestione annuale dal 01.10.2024 al 30.10.2025 risulta di € 4.214,91;

non risultano esservi spese condominiali insolute.

***

Quesito 11: verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

L'immobile pignorato ha destinazione urbanistica a "civile abitazione".

Non si ritiene di dover allegare il CDU del terreno, in quanto l'area di pertinenza dei fabbricati, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in base all'articolo 30, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il quale stabilisce che: *"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."*.

***

Quesito 12: provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

In ogni caso, se e quando richiesto da delegato alla vendita, la sottoscritta provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica.

***

Quesito 13: per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

La ricerca delle pratiche edilizie svolta dal comune di Forlì, eseguita tramite il nominativo della proprietà, non ha fornito alcun risultato.

Di conseguenza, si è provveduto ad eseguire una ricerca incrociata inserendo ulteriori nominativi e comparandoli con le date rinvenute negli atti (catastali e notarili) reperiti, ovvero:

- Atto di Compravendita del 30.09.1971 Repertorio n. 137310/9583: specifica che il complesso edilizio è stato dichiarato abitabile in 23 febbraio 1971.
- Planimetrie catastali del 16.03.1971: la ditta costruttrice indicata è "Immobiliare [redacted]"

In base a tale cronologia (il terreno su cui sorge il condominio è pervenuto alla ditta costruttrice il 9 settembre 1968 con atto del Notaio Carlo Alberto Paesani e l'abitabilità è del 1971) e al nome del costruttore, l'ufficio comunale ha individuato alcuni titoli depositati presso l'Archivio Generale. Tra questi, una pratica potrebbe – pur in assenza di assoluta certezza – riferirsi al complesso in oggetto:

- prot.gen.n.1272/1971: licenza n.384 unita ad abitabilità del 19.02.1971.

Per completezza si riportano i protocolli rinvenuti dal Comune di Forlì e depositati presso l'Archivio Generale, relativamente ai titoli intestati a Immobiliare [redacted] limitati al periodo tra agli anni dell'acquisto del terreno e l'abitabilità:

- prot. gen. n. 1272/1971: licenza n.384 unita ad abitabilità del 19/02/1971;
- prot. gen. n. 23161 : licenza n.38649/1968 unita a variante del 1970;
- prot. gen. n. 8827: licenza n.39657/1969 unita a variante del 09/12/1969;
- prot. gen. n. 35847/1969 :licenza n.40790;

Poichè i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, gli atti indicati dall'ufficio comunale sono indisponibili/irreperibili.

***

Quesito 14: in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Fermo quanto sopra esposto in merito alla mancata pratica edilizia, e in riferimento alle planimetrie catastali del 1971, non risultano esservi opere abusive.

Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo geometrico di massima. Dalla comparazione tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali del 1971, sono emerse alcune difformità dimensionali rispetto alle quote grafiche ricavate dalla scala geometrica del disegno. Tali dimensionamenti rientrano nelle tolleranze esecutive del 4% previste con il Decreto Legge Salva Casa n°69 del 2024 (G.U. n. 124/2024), che ha variato ulteriormente l'art. 34-bis del Testo Unico sull'Edilizia relativo alle tolleranze costruttive.

Quesito 15: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati sono in possesso della parte esecutata per Atto di Compravendita, ovvero non derivanti da censo, livello o uso civico.

***

Quesiti 16/17: verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione

Si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione energetica n. 00625-077045-2026 dal quale risulta che l'immobile è in classe energetica "E".

***

Quesito 18: qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

Le planimetrie catastali degli immobili risultano corrette.

***

Quesito 19: qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei

dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti

Non sono state rilevate variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni, tali da presentare variazione colturale o cambi d'uso.

***

Quesito 20: proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L' adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.
Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:
"importo stimato…" si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza
per compiere la valutazione;
"…alla data della valutazione…" richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche

che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione
di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione;

- il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	**[Stima a Market Comparison Approach]**
Procedimento	**Descrizione**
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach **Market Comparison Approach** Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

IMMOBILE DA STIMARE: Appartamento con annessi cantina e garage a Forlì in via dell'Unità d'Italia n.6 di Superficie Commerciale Complessiva mq.212,25 e Superficie Lorda (SEL) mq.218,20

CONSISTENZE SUPERFICIARIE:

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	**Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)** Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. **La SEL include:** · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; e non include: · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi. Non è stato eseguito rilievo topografico.

APPARTAMENTO CON ANNESSI CANTINE E GARAGE - Comune di Forlì,

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento	mq.195,70	1	mq. 195,70	
Balconi	mq.8,75+4,85	0,30	mq.4,08	
Balcone inacc.	mq.3,80	0,15	mq.0,57	
Cantina	mq.6,50	0,60	mq.3,90	
Garage	mq.16,00	0,50	mq.8,00	
				Mq.212,25

CARATTERISTICHE

LOTTO 1-Appartamento Via dell'Unità d'Italia, 6 - 47121 - FORLI' (FC)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superfice sottotetto	SST	0,00	m²	0,70
Superficie principale	S1	195,70	m²	1,00
Superficie balconi	SUB	13,60	m²	0,30
Superficie cantine	SUC	6,50	m²	0,60
Superficie locali tecnici	SLT	3,80	m²	0,15
Superficie garage	SUG	16,00	m²	0,50
Superficie commerciale	SUP	212,25	m²	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione	STM	3	1=min 2=med 3=max	da 2 a 3 = 35.000,00
Livello Piano	LIV	1	n.	0,05

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	16/07/2026	giorno/mese/anno	-

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in FORLI' (FC), Via dell'Unità d'Italia, 6, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 16/07/2026.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Appartamento - Via Arcangelo Corelli - FORLI'(FC) – Comparabile A

Tipo di dato	Offerta in vendita
Descrizione	Trattasi di abitazione composta da ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, disimpegno, tre camere, bagno e terrazzo al piano primo; dispone inoltre di autorimessa.
Destinazione	-
Superficie commerciale(SUP)	150,00m²
Superficie condominiale(S)	-
Quota condominiale(Q)	-
Sup.esterna esclusiva(Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Annuncio su sito web
Provenienza	-
Data	-
Prezzo richiesto	210.000,00 €
Nota Prezzo	Offerta in vendita 235.000,00 Decurtazione per offerta in vendita /prezzo (circa10%) Valore di mercato 210.000,00



Appartamento – Via Giottoli - FORLI' (FC) – Comparabile B

Tipo di dato	Offerta in vendita
Descrizione	Trattasi di abitazione composta da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e quattro balconi al piano quarto; dispone inoltre di sottotetto con balconi, autorimessa e cantina.
Destinazione	-
Superficie commerciale(SUP)	227,00m²
Superficie condominiale(S)	-
Quota condominiale(Q)	-
Sup.esterna esclusiva(Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Annuncio su sito web
Provenienza	-
Data	04/05/2026
Prezzo richiesto	315.000,00 €
Nota Prezzo	Offerta in vendita 350.000,00 Decurtazione per offerta in vendita /prezzo (circa10%) Valore di mercato 315.000,00



LOTTO

Appartamento con annessi cantina e garage

Via dell'Unità d'Italia, 6 – 47121 - FORLI' (FC)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie sottotetto (SST) :Unità di misura: m²;
- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.
  Unità di misura: m²;
- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
  Unità di misura:m²;
- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
  Unità di misura: m²;
- Superficie locali tecnici (SLT): Superficie adibita a locali tecnici quali caldaia, locale impianto allarme,depositi vari
  Unità di misura: m²;
- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
  Unità di misura: m²;
- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti nonché degli impianti esclusivi dell'unità immobiliare.
  Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	3
Med	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	2
Min	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

- Livello Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.
  Unitàdimisura:n.;

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	210.000,00	315.000,00		-
Superficie sottotetto (SST) m²	0,00	50,00		0,00
Superficie principale (S1) m²	137,20	170,30		195,70
Superficie balconi (SUB) m²	6,00	25,00		13,60
Superficie cantine (SUC) m²		7,00		6,50
Superficie locali tecnici (SLT)m²				3,80
Superficie garage (SUG) m²	22,00	20,00		16,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	3	2		3
Livello Piano (LIV) n.	1,00	4,00		2,00

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapportimercantili
Superficie sottotetto	0,700
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,600
Superficie garage / autorimessa	0,500
Superficie locali tecnici	0,150
LivelloPiano	0,050

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

p1=PRZ*Sigma/SUP

pA(S1)=210.000,00*1,00/150,00=1.400,00€/m²

pB(S1)=315.000,00*1,00/227,00=1.387,67€/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.400,00€/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.387,67 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie sottotetto (SST)

[i(SST)] = 0,70

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SST) =1.387,67*0,70 =971,37
p_B(SST) =1.387,67*0,70 =971,37

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

[i(S1)]=1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(S1) =1.387,67*1,00=1.387,67
p_B(S1) =1.387,67*1,00=1.387,67

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

[i(SUB)] = 0,30 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUB)=1.387,67*0,30=416,30
p_B(SUB)=1.387,67*0,30=416,30

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

[i(SUC)]=0,60 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUC)=1.387,67*0,60=832,60
p_B(SUC)=1.387,67*0,60=832,60

Prezzo marginale della caratteristica Superficie locali tecnici (SLT)

[i(SLT)]=0,15 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SLT)=0,00
p_B(SLT)=0,00

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage/autorimessa (SUG)

[i(SUG)]=0,50indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUG)=1.387,67*0,50=693,8
p_B(SUG)=1.387,67*0,50=693,84

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo(€)[i(STM)]	Modalità di stima
2(Med)	3(Max)	35.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora: p_A(STM) = 0,00

p_B(STM)=35.000,00

Prezzo marginale della caratteristica Livello Piano (LIV)

[i(LIV)]=0,05 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(LIV) = 0,05*210.000,00 = 10.500,00

p_B(LIV)=0,05*315.000,00/(1+0,05)=15.000,00

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	ComparabileA	ComparabileB	
Superficie sottotetto (SST)	971,37	971,37	
Superficie principale (S1)	1.387,67	1.387,67	
Superficie balconi (SUB)	416,30	416,30	
Superficie cantine (SUC)	832,60	832,60	
Superficie locali tecnici (SLT)	0,00	0,00	
Superficie garage autorimessa (SUG)	693,84	693,84	
Livello Piano (LIV)	10.500,00	15.000,00	

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento(€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)	210.000,00		315.000,00		
Superfice sottotetto (SST)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-50,00)	-48.568,45	
Superficie principale (S1)	(195,70-137,20)	81.178,70	(195,70-170,30)	35.246,82	
Superficie balconi (SUB)	(13,60-6,00)	3.163,89	(13,60-25,00)	-4.745,83	
Superficie cantine (SUC)	(6,50-0,00)	5.411,91	(6,50-7,00)	-416,30	
Superficie locali tecnici (SLT)	(3,80-0,00)	0,00	(3,80-0,00)	0,00	
Superficie garage autorimessa (SUG)	(16,00-22,00)	-4.163,01	(16,00-20,00)	-2.775,34	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-3)	0,00	(3-2)	35.000,00	
LivelloPiano(LIV)	(2,00-1,00)	10.500,00	(2,00-4,00)	-30.000,00	
Prezzo corretto	**306.091,49**		**298.740,89**		

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a

d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin= [(306.091,49 - 298.740,89) * 100] / 298.740,89 = 2,46% < 5%.

Sintesi di stima

L'immobile è stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subjectè rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.
Tale valore è uguale a (306.091,49+298.740,89)/2=302.416,19€.

Ovvero:
Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 302.416,19.
Valore di mercato.....€ 302.500,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 272.174,571
Valore ridotto.....€ 272.000,00

§ § §

Calcolo il valore locativo a seguito dell'analisi dei valori OMI

Per la valutazione del valore locativo del bene si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare.

- **Banche dati ufficiali:** consultazione delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, rapportate allo specifico contesto congiunturale del mercato attuale.

Valori OMI: Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2
Provincia: FORLI` **Comune:** FORLI , Semicentrale:PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA` OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO
Codice di zona: C1 **Microzona catastale n.:** 3 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	6,5	7,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	7,3	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	5,2	6,2	L
Box	NORMALE	3	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	5,1	6	L

Valore locativo

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 7,3/mq a € 9/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore di locazione pari ad € 7,5/mq. mensile, per cui si ottiene:

mq.212,25 x € 7,5/mq. = € 1.591,87

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 1.500,00/mensili.

***

Quesito 21: nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Il pignoramento è sulla piena proprietà.

Si fa presente che, dopo avere eseguito le verifiche relative all'esistenza di creditori iscritti, alla data del 09.07.2026, non risultano ulteriori creditori iscritti, e/o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile:

***

Quesito 22: evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire (l'immediata percezione di un interesse all'acquisto es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

IMMOBILE PIGNORATO: piena proprietà di appartamento situato al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato e garage al piano terra di un fabbricato condominiale situato in Forlì, via dell'Unità d'Italia n.6, meglio identificato al NCEU, al Fg.202, part.1502, sub.14, cat.A/2 – *Abitazione di tipo civile con annessa cantina*, e al Fg.202, part.1502, sub.28, cat.C/6 – *Autorimessa*. Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è costruito su un lotto di terreno identificato catastalmente al Fg.202, part.1502, qualità/classe Ente Urbano, superficie ha.00, are 18, ca.21. Il complesso edilizio è stato edificato alla fine degli anni '60 con abitabilità rilasciata nel 1971.

***

Quesito 23: precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, la scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in un unico lotto così distinto:

LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento di circa mq.160,68 calpestabili con n.2 balconi e un affaccio (mq.17,4 circa), situato al piano secondo di un complesso condominiale definito da 18 appartamenti

(distribuiti in 5 piani fuori terra), con annessa cantina al piano seminterrato e garage al piano terra, situati a Forlì, via dell'Unità d'Italia n.6, identificati presso il NCEU del Comune di Forlì, al Fg.202, part.1502, sub.14, cat.A/2 – Abitazione di tipo civile, e Fg.202, part.1502, sub.28, cat.C/6 – Autorimessa.
La vendita comprende la quota di comproprietà in ragione di complessivi 40,76 (quaranta virgola settasei) millesimi delle parti comuni del complesso condominiale, previste dall'art.1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi la centrale termica, la lavanderia, la cabina elettrica ceduta in uso perpetuo all'E.N.E.L., l'appartamento del custode, le apparecchiature idrauliche, ivi compreso il depuratore dell'acqua, nonchè l'area sulla quale sorge il fabbricato condominiale identificata catastalmente al Fg.202, part.1502, qualità/classe Ente Urbano, superficie ha.00, are 18, ca.21.

***

Quesito 24: acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

ESECUTATA C.F. [redacted]

***

Quesito 25: acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Dall'estratto dell'Atto di Matrimonio registrato agli Atti del comune di FORLI' al N. 518 P. 2 S. A anno 1965, risulta che il giorno XX del mese di

XXXXX dell'anno XXXX hanno contratto matrimonio in FORLI' i sig.ri XXXXXXX XXXXXXXX e ESECUTATA.
Con atto in data 16/11/1978 e' stata stipulata convenzione matrimoniale con scelta di regime della separazione dei beni.

***

Quesito 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;

Gli immobili sono occupati dalla proprietaria e dai familiari

***

Quesito 27 : Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

Quesito 28: provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

La vendita degli immobili è soggetta a imposta di registro;

***

Quesito 29: formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

Non è stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia ;

***

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come segue:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE - Comune di Forlì, Via dell'Unità d'Italia n.6

Immobili censiti al NCEU, al Fg.202, part.1502, subb.14 e 28

QUOTA PIGNORATA: 1/1

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....€ 302.500,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 272.000,00

Valore di locazione.....€ 1.500,00/mese

Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:

All.1 Visure Catastali: Storica per immobile - Comune di Forlì

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Ispezione ipotecaria

All.4 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.5 Stato Civile

All.6 Irreperibilità delle pratiche

All.7 Atti di Compravendita

Allegato A

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Forlì, 18.08.2026

L'ESPERTO ESTIMATORE

(arch. Giulia Misirocchi)