

**Ingegnere ANDREA TOMIDEI
STUDIO TECNICO**

C.so A. Diaz n. 21 - 47121 FORLI' Tel. 0543 / 31119 – Cell. 328 8828513 -
C.F. TMD NDR 81H17 D704Y - Partita I.V.A. - C.F. 03853730400
Ing.atomidei@gmail.com - andrea.tomidei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 87/2025

promossa da

... OMISSIS ...

contro

... OMISSIS ...

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. DANILO MAFFA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Andrea Tomidei

SOMMARIO

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 3
02	IDENT., DATI CATAST., CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 3
02.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI e CONFINI	pag. 4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI	pag. 5
02.3	DATI CATASTALI NEL PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE	pag. 6
02.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 6
02.5	RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 9
03	PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 14
03.1	PROPRIETA'	pag. 14
03.2	TITOLO PROVENIENZA DEI BENI	pag. 14
03.3	TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 15
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 15
05	PLANIMETRIE CATASTALI	pag. 16
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 17
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 17
08	FORMALITA', VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI	pag. 18
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 19
10	SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	pag. 20
11	DESTINAZIONE URBANISTICA E C.D.U.	pag. 20
12	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 20
13	OPERE ABUSIVE	pag. 23
14	GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI	pag. 25
15	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 25
16	ESENZIONE OBBLIGO DOTAZIONE A.P.E.	pag. 25
17	NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO	pag. 26
18	NECESSITA' VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO	pag. 26
19	STIMA DEGLI IMMOBILI - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI COMMERCIALI, DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA	pag. 27
19.1	CRITERI ADOTTATI	pag. 27
19.2	FONTI INFORMAZIONI	pag. 28
19.3	DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 29
19.4	VALORE DI STIMA DEI BENI	pag. 29
20	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 30
20.1	ESISTENZA CREDITORI, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 30
21	ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA	pag. 31
22	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 34
23	CODICE FISCALE	pag. 34
24	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA.....	pag. 34
25	CAUSE PENDENTI.....	pag. 35
26	REGIME FISCALE DELLA VENDITA.....	pag. 35
27	ISTANZA DI PROROGA.....	pag. 35
	NOTE FINALI DELL'ESPERTO.....	pag. 36
	ELENCO ALLEGATI.....	pag. 36

Il sottoscritto **Ingegnere ANDREA TOMIDEI**, con **Studio Professionale in Forlì, C.so A.Diaz n° 21**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n° 68/B ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio per il Tribunale di Forlì al n° 43, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Danilo Maffa a mezzo Pec in data 18/07/2025 con Verbale di accettazione incarico e giuramento in data 21/07/2025, visionati i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i vari uffici e fissato l'inizio del sopralluogo in data 22 agosto 2025 alle ore 9,00, descrive quanto segue:

LOTTO UNICO

01) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta ... il debitore ... della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ...

L'esecutato è stato avvisato con lettera Raccomandata1 N. 05443388788-4 in data 21/07/2025, con prova di consegna N. 05543388788-5, presso l'abitazione di residenza in Comune ... omissis ... La lettera consegnata presso l'abitazione di residenza dell'esecutato è stata ricevuta e regolarmente ritirata.

Alla presenza del Custode giudiziario incaricato, Avv. Rossella Ceccarini, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo, precisamente in data 22 agosto 2025 dalle ore 9,00, nel fabbricato sito in Comune di Forlì (FC), Piazzale Giovanni XXIII al civico 3, in presenza del ... omissis ...

La Raccomandata inviata si *allega*, così come si *allega* il Verbale del Custode giudiziario.

02) 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.

02.1) Identificazione dei beni e confini

Il bene oggetto di stima risulta in proprietà all'esecutato ... **omissis ...**, per la quota **di 1/1** in forza di Atto di compravendita Notaio Mario De Simone, Notaio in Forlì, del 16/10/2024 Repertorio 63307/35107, trascritto a Forlì il 18/10/2024 ai nn. 12878/17949.

Si evidenzia tuttavia che nella medesima data del 18/10/2024, in momento temporalmente anteriore rispetto alla trascrizione del suddetto atto di compravendita, veniva iscritta ipoteca giudiziale sull'immobile in favore di ... **omissis ...**, in forza di titolo giudiziale R.G. 17861 / R.P. n. 2795, emesso nei confronti del dante causa, ossia del precedente proprietario del bene ... **omissis ...**, dal quale l'attuale intestatario ha acquistato l'immobile.

Pertanto, pur risultando la titolarità formale del bene in capo all'attuale intestatario, l'iscrizione ipotecaria discende da un titolo giudiziale emesso nei confronti del dante causa ed è stata eseguita in data anteriore, ancorché coincidente, sotto il profilo temporale, con la medesima giornata di trascrizione dell'atto di trasferimento.

Successivamente, in data 04/06/2025, è stato trascritto il pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura.

Il bene consiste in un laboratorio artigianale, ubicato nel fabbricato sito in Comune di Forlì (FC), Piazzale Giovanni XXIII al civico 3, compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. in ragioni di millesimi 10,39 (dieci e trentanove) su tutte le parti comuni dell'edificio come per legge, compreso l'alloggio per il custode sito al piano terra confinante con parti comuni per più lati, censito al C.F. del Comune di Forlì al Fg. 202 Particella 1314 Sub. 5, nonché la cabina Enel, ceduta in uso perpetuo all'Ente stesso, individuata al C.F. al Fg. 202 Particella 1314 Sub. 62, ivi compresa l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 202 con la Particella 1314 di Mq. 2.799,00 (Ente Urbano).

Il bene fa parte del condominio "... **omissis ...**" sito nel Comune di Forlì (FC), posto tra via Risorgimento, via Godoli e Piazzale Giovanni XXIII. Il complesso abitativo si sviluppa su cinque livelli, piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il piano terra è costituito da unità immobiliari ad uso commerciale, artigianale, uffici e garage, il piano seminterrato è costituito da locali ad uso servizi abitativi, il piano primo è costituito da unità immobiliari ad uso ufficio ed abitativo, i piani secondo e

terzo sono costituiti da unità immobiliari ad uso abitativo. Il condominio nel suo complesso comprende settantaquattro unità immobiliari, tra cui quattro uffici, quindici negozi, venti abitazioni, sette cantine, un laboratorio, diciannove garage ed un opificio (cabina Enel).

Il laboratorio artigianale oggetto di pignoramento immobiliare è ubicato al piano terra del condominio con ingresso direttamente dalla corte comune sul fronte di Piazzale Giovanni XXIII.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (FC) il laboratorio artigianale al piano terra è distinto al Foglio 202 con la particella 1314 sub. 42.

Il laboratorio artigianale confina con unità immobiliari e parti comuni condominiali, salvo altri.

02.2) Dati Catastali attuali

I beni oggetto di stima sono distinti al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

-Foglio 202 - particella 1314 subalterno 42 - Categoria C/3 Classe 8^a - Consistenza 31 mq - Superficie Catastale Totale mq. 32 - Rendita € 288,18 – Piazzale Giovanni Ventitreesimo – Piano T

Oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previste dall'art. 1117 del Codice Civile in ragione di 10,39 millesimi, compreso l'alloggio per il custode sito al piano terra censito con il subalterno 5, nonché la cabina Enel, ceduta in uso perpetuo all'Ente stesso, censita con il subalterno 62.

Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al **Foglio 202 Particella 1314 di mq. 2.799,00** - Ente Urbano.

Si allega la documentazione catastale.

02.3) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione del medesimo e corrispondenza fra gli stessi.

Atto di Pignoramento immobiliare Repertorio n. 2025 del 04/06/2025

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento relativi al bene in oggetto corrispondono ai dati catastali attuali.

Nota di trascrizione n. 8019/11153 del 20/06/2025

I dati catastali indicati nelle Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento, sono corrispondenti a quelli dell'Atto di Pignoramento.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare e la Nota di Trascrizione si *allegano*.

02.4) Descrizione degli immobili

Il bene oggetto di stima risulta in proprietà all'esecutato ... **omissis ...**, per la quota di 1/1 in forza di Atto di compravendita Notaio Mario De Simone, Notaio in Forlì, del 16/10/2024 Repertorio 63307/35107, trascritto a Forlì il 18/10/2024 ai nn. 12878/17949.

Si evidenzia tuttavia che nella medesima data del 18/10/2024, in momento temporalmente anteriore rispetto alla trascrizione del suddetto atto di compravendita, veniva iscritta ipoteca giudiziale sull'immobile in favore di ... **omissis ...**, in forza di titolo giudiziale R.G. 17861 / R.P. n. 2795, emesso nei confronti del dante causa, ossia del precedente proprietario del bene ... **omissis ...**, dal quale l'attuale intestatario ha acquistato l'immobile.

Pertanto, pur risultando la titolarità formale del bene in capo all'attuale intestatario, l'iscrizione ipotecaria discende da un titolo giudiziale emesso nei confronti del dante causa ed è stata eseguita in data anteriore, ancorché coincidente, sotto il profilo temporale, con la medesima giornata di trascrizione dell'atto di trasferimento.

Successivamente, in data 04/06/2025, è stato trascritto il pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura.

Il bene consiste in un laboratorio artigianale, ubicato nel fabbricato sito in Comune di Forlì (FC), Piazzale Giovanni XXIII al civico 3, compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. in ragioni di millesimi 10,39 (dieci e trentanove) su tutte le parti comuni dell'edificio come per legge, compreso l'alloggio per il custode sito al piano terra confinante con parti comuni per più lati, censito al C.F. del Comune di Forlì al Fg. 202 Particella 1314 Sub. 5, nonché la cabina Enel, ceduta in uso perpetuo all'Ente stesso, individuata al C.F. al Fg. 202 Particella 1314 Sub. 62, ivi compresa l'area coperta e

scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 202 con la Particella 1314 di Mq. 2.799,00 (Ente Urbano).

Il bene fa parte del condominio "... omissis ..." sito nel Comune di Forlì (FC), posto tra via Risorgimento, via Godoli e Piazzale Giovanni XXIII. Il complesso abitativo si sviluppa su cinque livelli, piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il piano terra è costituito da unità immobiliari ad uso commerciale, artigianale, uffici e garage, il piano seminterrato è costituito da locali ad uso servizi abitativi, il piano primo è costituito da unità immobiliari ad uso ufficio ed abitativo, i piani secondo e terzo sono costituiti da unità immobiliari ad uso abitativo. Il condominio nel suo complesso comprende settantaquattro unità immobiliari, tra cui quattro uffici, quindici negozi, venti abitazioni, sette cantine, un laboratorio, diciannove garage ed un opificio (cabina Enel).

Il laboratorio artigianale oggetto di pignoramento immobiliare è ubicato al piano terra del condominio con ingresso direttamente dalla corte comune sul fronte di Piazzale Giovanni XXIII.

La costruzione del condominio "... omissis ..." risale agli anni '70. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato, i solai sono in laterocemento compreso quello di copertura, il manto di copertura è costituito da strato impermeabile continuo, con finitura superficiale uniforme, privo di coppi o tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato colore chiaro, mentre gronde e pluviali sono in rame.

Il **laboratorio artigianale** al piano terra è utilizzato per un'attività di pizzeria da asporto ed è composto da un'area di vendita nella quale è presente il bancone, da area di lavorazione e preparazione, da un vano ad uso ripostiglio e da un vano ad uso w.c. L'altezza dei vani è pari a circa m. 2,95 nell'area vendita e m. 3,50 nei restanti locali.

L'accesso avviene tramite una porta d'ingresso integrata ad una finestra fissa in alluminio con vetro singolo.

Sul fronte dell'unità immobiliare è presente una corte condominiale comune della superficie di circa mq 20, destinata all'uso esclusivo dell'unità, come previsto dall'atto di provenienza del 1970.

La pavimentazione del laboratorio artigianale è in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm. 30x30, ad eccezione della zona del bancone dove è presente un rialzo con pavimentazione di tipo antiscivolo. Nell'area di vendita è presente un battiscopa in legno di altezza pari a circa cm 8, mentre nell'area di lavorazione, nel ripostiglio e nel w.c. le pareti sono rivestite in ceramica con piastrelle di dimensioni cm 20 x 20 fino a un'altezza di circa cm 200.

Le pareti ed i soffitti interni del laboratorio artigianale sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato, ad eccezione dell'area di vendita dove risultano presenti rivestimenti in cartongesso, così come nel soffitto, nel quale sono integrati i corpi illuminanti da incasso.

La porta del bagno è in legno tamburato e impellicciato di tipo "abete" o similare. La soglia d'ingresso è in marmo "Trani" o similare.

L'impianto elettrico è esterno con canaline in pvc con quadro elettrico tipo salvavita posizionato nel vano ad uso ripostiglio.

L'impianto di riscaldamento non risulta presente; sono tuttavia installati due split, uno in prossimità dell'ingresso del laboratorio artigianale ed uno nel vano ad uso ripostiglio, con unità interna e griglia esterna per la fuoriuscita dell'aria, marca FUJITSU. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia centralizzata del condominio ed è presente un impianto di ventilazione per l'eliminazione degli odori. Il sanitario del w.c. è di colore bianco ed all'interno del vano è stata realizzata una paretina in legno con porta scorrevole, con la funzione di separare il w.c. dal lavandino.

Al piano terra, la superficie calpestabile dell'area di vendita risulta pari a circa mq. 13,00; la superficie calpestabile dell'area di preparazione risulta pari a circa mq. 6,00 (si precisa che risulta installato un forno elettrico per la preparazione delle pizze che occupa una porzione di superficie pari a circa mq. 2,00, già conteggiata nei mq. 6,00) la superficie calpestabile del vano ad uso ripostiglio risulta pari a circa mq. 3,50; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 2,30.

Il bene oggetto di pignoramento risulta in stato di conservazione sufficiente.

Si evidenzia che la distribuzione e le superfici dei locali sopra descritte rappresentano lo stato di fatto attuale, riconducibile all'attività oggi esercitata. Tuttavia, alla luce delle normative edilizie, igienico-sanitarie e di settore attualmente vigenti, l'insediamento o il mantenimento di un'attività di pizzeria da asporto

potrebbe risultare non pienamente conforme, in particolare con riferimento alle superfici minime previste per i locali di preparazione e alle dotazioni funzionali richieste.

Pertanto, la presente descrizione non costituisce attestazione di idoneità dei locali allo svolgimento dell'attività di pizzeria da asporto né garanzia circa la possibilità di ottenere o mantenere le necessarie autorizzazioni amministrative. Ogni valutazione in merito alla fattibilità dell'insediamento di specifiche attività produttive o commerciali resta demandata alle competenti autorità e alle verifiche preventive a carico dell'eventuale acquirente.

02.5) Rappresentazione fotografica

E' stato eseguito un **rilievo fotografico** del bene in oggetto ed **elaborato grafico** dello stato dei luoghi, che si *allegano*. Di seguito, alcune foto significative.











03) *Verifichi la proprietà del bene pignorato in capo alla parte esecutata e l'esatta provenienza dello stesso, 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.*

03.1) Proprietà

Il bene oggetto di stima è in proprietà all'esecutato ... omissis ... per la **quota di 1/1**.

03.2) Titolo di provenienza del bene agli esecutati

Il titolo di provenienza del bene in capo all'esecutato, risulta essere:

- **Atto Notaio Mario De Simone, Notaio in Forlì, del 16/10/2024 Repertorio 63307/35107, trascritto a Forlì il 18/10/2024 ai nn. 12878/17949**, in cui l'esecutato acquistava l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare dal ... omissis ...

Si *allegano* l'Atto di compravendita e relativa Nota di Trascrizione.

03.3) Titoli antecedenti fino a coprire il ventennio

Risalendo fino al ventennio risulta il presente titolo:

- **Atto Notaio Maria Assunta Raspanti, Notaio in Forlì, del 11/02/2000 Repertorio 170092/5008, trascritto a Forlì il 15/02/2000 ai nn. 1403/2032**, in cui il ... omissis ... acquistava il bene oggetto di pignoramento immobiliare ... omissis ...

Nella documentazione in atti è presente Relazione Notarile redatta in data 16/07/2025 dal Notaio Roberto Di Placido, Notaio in Brescia (BS), a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

04) *Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od 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.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per il bene in oggetto, l'E.S. ha provveduto a fare la verifica aggiornata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in capo all'esecutato ed al dante causa, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento in data 22/12/2025 e successivamente con ulteriore controllo alla data del 03/02/2026 da cui si evince che in data successiva al Pignoramento immobiliare non risultano gravare sull'immobile oggetto di pignoramento ulteriori seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni.

A migliore chiarimento si elencano le formalità esistenti in atti in capo all'esecutato
... omissis ...:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 18/10/2024 - Registro Particolare 12878 - Registro Generale 17949 - Pubblico ufficiale DE SIMONE MARIO Repertorio 63307/35107 del 16/10/2024 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in FORLÌ (FC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 20/06/2025 - Registro Particolare 8019 - Registro Generale 11153 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 2025 del 04/06/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FORLÌ (FC).

A migliore chiarimento si elencano le formalità esistenti in atti in capo al dante causa
... omissis ...:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 15/02/2000 - Registro Particolare 1403 - Registro Generale 2032 - Pubblico ufficiale RASPANTI MARIA ASSUNTA Repertorio 170092 del 11/02/2000 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in FORLÌ (FC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 18/10/2024 - Registro Particolare 2795 - Registro Generale 17861 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 496 del 03/06/2024 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FORLÌ (FC)
SOGGETTO DEBITORE
3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/10/2024 - Registro Particolare 12878 - Registro Generale 17949 - Pubblico ufficiale DE SIMONE MARIO Repertorio 63307/35107 del 16/10/2024 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

*Immobili siti in FORLI' (FC)
SOGGETTO VENDITORE*

Si *allegano*: Elenchi sintetici e Note relative.

05) *Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*

L'E.S. ha provveduto a visionare, e successivamente ad estrarre la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, risultante presso l'Agenzia delle Entrate. La planimetria catastale e l'estratto di Mappa, vengono *allegati*.

06) *Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

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 (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari 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 giudiziari 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; in relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare il perito provvederà ad indicare se il canone sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo e se quindi il contratto debba considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi del comma 3° della predetta norma, operando una ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con*

quanto indicato dall’Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto ed accertando che – in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale x mq rilevata) nonché del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l’Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra gli x e gli y €/mq – un canone di locazione “congruo” corrisponde ad un minimo di $x \text{ mq} \times \text{€} y/\text{mq} = \text{€} z/\text{mese}$;

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato da terzi ed è utilizzato quale pizzeria da asporto.

Nel corso delle operazioni peritali l’esecutato ha prodotto contratto di comodato d’uso stipulato con il dante causa ... omissis ..., datato 16/10/2024, quindi anteriore alla trascrizione del pignoramento, nonché copia di comunicazione postale recante timbro di spedizione dell’11 novembre 2024, con la quale il suddetto contratto risulterebbe essere stato trasmesso al comodatario.

Dalle verifiche effettuate presso la competente Agenzia delle Entrate non risulta la registrazione del contratto di comodato.

Alla luce della documentazione prodotta, l’Esperto prende atto dell’esistenza del rapporto di comodato e della sua anteriorità temporale rispetto al pignoramento, fermo restando che la valutazione circa l’eventuale opponibilità alla procedura esecutiva, anche in relazione alla sussistenza di una data certa, esula dalle competenze peritali ed è rimessa alle determinazioni dell’Ill.mo G.E.

Il canone di locazione dell’immobile oggetto di pignoramento immobiliare è stimabile in euro 400,00 (quattrocento/00) mensili.

Il contratto di comodato e la relativa comunicazione postale vengono *allegati* alla presente perizia.

08) *Verifichi 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. n. 42/04, 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 testis unico "beni culturali", vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento è gravato dai seguenti vincoli e tutele:

- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- M3 - ZONA SEMICENTRALE - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 683 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (VA) Zone di tutela nelle direzioni di decollo ed atterraggio normate dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.) del Comune di Forlì e Forlimpopoli (Zona D) - art. 45 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- Classe IV intensa attività umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- 06 SPAZZOLI CAMPO DI MARTE BENEFATTORI - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC

09) *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;*

Il bene risulta pervenuto all'attuale intestatario ... omissis ... in forza di atto di compravendita Notaio Mario De Simone, Notaio in Forlì, del 16/10/2024 Repertorio 63307/35107, trascritto a Forlì il 18/10/2024 ai nn. 12878/17949.

Si rileva che, nella medesima data di trascrizione del suddetto atto, veniva altresì iscritta ipoteca giudiziale sull'immobile in favore di ... omissis ..., in forza di titolo giudiziale R.G. 17861 / R.P. 2795, emesso nei confronti del dante causa ... omissis ...

Successivamente, in data 04/06/2025, è stato trascritto il pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura.

Non risultano ulteriori vincoli od oneri gravanti sul bene in oggetto.

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.*

Relativamente al bene oggetto di pignoramento risulta in carico all'esecutato una situazione debitoria nei confronti del **CONDOMINIO** "... omissis ..." per € 3.412,00 (euro tremilaquattrocentododici/00), compreso saldi precedenti, oltre ad eventuali dovuti interessi maturati e maturandi, accessori di legge e spese di procedura. Si precisa inoltre che le spese condominiali annue relative all'immobile oggetto di pignoramento ammontano a circa € 700,00 (euro settecento/00).

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 non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta aggiudicazione del compendio pignorato;*

La destinazione urbanistica del terreno, su cui insiste il bene oggetto di

pignoramento, distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio n. 202 con la part. 1314 risulta essere:

- Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE

Verrà richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento qualora il professionista delegato alle operazioni di vendita lo richieda, per l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato.

12) Verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, 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.

Il fabbricato all'interno del quale insiste il bene oggetto di pignoramento è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 39426 del 21/02/1969 P.G. 485;
- Licenza Edilizia in Variante n. 39975 del 13/06/1969 P.G. 15570;
- Licenza Edilizia in Variante n. 41749 del 24/11/1970 P.G. 28093;
- Certificato di Abitabilità P.G. 28656 del 09/12/1970.

In merito alla regolarità edilizia ed alla destinazione d'uso originaria dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si rappresenta quanto segue.

In data 26/07/2025 è stata eseguita ricerca degli atti abilitativi presso il Comune di Forlì con P.G. 92701 da cui è emerso che gli atti abilitativi, riguardanti il condominio in cui insiste l'immobile, sono irreperibili a causa degli eventi alluvionali del maggio 2023.

È stato inoltre contattato l'Amministratore di Condominio, che risulta in possesso unicamente di copia del Certificato di Abitabilità e del foglio della Licenza Edilizia in Variante n. 41749 del 24/11/1970 P.G. 28093, entrambi allegati alla presente.

In assenza della documentazione urbanistica-edilizia originaria, non è pertanto possibile ricostruire con certezza la destinazione d'uso assentita in sede di rilascio del titolo edilizio.

Più precisamente, dal primo Atto di Compravendita Notaio Anselmo Faticanti del 29/12/1970 n. repertorio 136148, trascritto a Forlì in data 26/01/1971 all'art. 1406, stipulato in epoca immediatamente successiva alla realizzazione del fabbricato condominiale, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta descritta e trasferita come negozio.

Successivamente con variazione catastale del 22/09/1989 in atti dal 20/08/1993 (Var. destinazione n. 9287V.1/1989), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento veniva censita come laboratorio artigianale. Da ulteriori verifiche svolte presso il Comune, riferite al nominativo della proprietà dell'epoca, non risultano rinvenibili titoli edilizi relativi ad un eventuale cambio di destinazione d'uso intervenuto negli anni 1988/1989.

Negli atti di compravendita Notaio Maria Assunta Raspanti, Notaio in Forlì, del 11/02/2000 Repertorio 170092/5008, trascritto a Forlì il 15/02/2000 ai nn. 1403/2032 e Notaio Mario De Simone, Notaio in Forlì, del 16/10/2024 Repertorio 63307/35107, trascritto a Forlì il 18/10/2024 ai nn. 12878/17949, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento viene descritta e trasferita come laboratorio artigianale, in coerenza con l'intestazione catastale vigente.

Alla luce di quanto sopra descritto, non sussistono elementi documentali certi che consentano di affermare in modo univoco se l'unità immobiliare sia nata come negozio e successivamente trasformata in laboratorio artigianale, ovvero se la destinazione artigianale sia stata legittimamente assentita sin dall'origine o regolarizzata in epoca successiva mediante titoli edilizi, eventualmente intestati a soggetti diversi dalla proprietà (quali ad esempio conduttori o affittuari).

Pertanto, in assenza di prova certa e documentale, non è possibile attribuire con assoluta sicurezza una diversa destinazione d'uso originaria rispetto a quella risultante dagli atti catastali e dagli ultimi titoli di provenienza, né però escludere l'esistenza di titoli abilitativi non più consultabili a causa della perdita degli archivi comunali. Ogni valutazione in merito alla destinazione d'uso viene quindi effettuata con criterio prudenziale, tenendo conto dello stato documentale disponibile alla data odierna.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta sostanzialmente conforme, ad eccezione della presenza di alcuni pannelli in legno di arredo montati per dividere l'area di

vendita con l'area di preparazione e di una parete, anch'essa in legno, a delimitazione del disimpegno del w.c..

Tali elementi per l'E.S. sono da rimuovere con un costo complessivo per la rimozione pari ad €. 1.000,00 (euro mille/00).

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Forlì, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto. La presente perizia non costituisce attestazione di sanabilità né impegno circa l'esito di eventuali procedimenti edilizi.

Si allega *Comunicazione di irreperibilità atti abilitativi*

13) Proceda, in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, 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'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In merito alla regolarità edilizia ed alla destinazione d'uso originaria dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si rappresenta quanto segue.

In data 26/07/2025 è stata eseguita ricerca degli atti abilitativi presso il Comune di Forlì con P.G. 92701 da cui è emerso che gli atti abilitativi, riguardanti il condominio in cui insiste l'immobile, sono irreperibili a causa degli eventi alluvionali del maggio 2023.

È stato inoltre contattato l'Amministratore di Condominio, che risulta in possesso unicamente di copia del Certificato di Abitabilità e del foglio della Licenza Edilizia in Variante n. 41749 del 24/11/1970 P.G. 28093, entrambi allegati alla presente.

In assenza della documentazione urbanistica-edilizia originaria, non è pertanto possibile ricostruire con certezza la destinazione d'uso assentita in sede di rilascio del titolo edilizio.

Più precisamente, dal primo Atto di Compravendita Notaio Anselmo Faticanti del 29/12/1970 n. repertorio 136148, trascritto a Forlì in data 26/01/1971 all'art. 1406, stipulato in epoca immediatamente successiva alla realizzazione del fabbricato condominiale, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta descritta e trasferita come negozio.

Successivamente con variazione catastale del 22/09/1989 in atti dal 20/08/1993 (Var. destinazione n. 9287V.1/1989), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento veniva censita come laboratorio artigianale. Da ulteriori verifiche svolte presso il Comune, riferite al nominativo della proprietà dell'epoca, non risultano rinvenibili titoli edilizi relativi ad un eventuale cambio di destinazione d'uso intervenuto negli anni 1988/1989.

Negli atti di compravendita Notaio Maria Assunta Raspanti, Notaio in Forlì, del 11/02/2000 Repertorio 170092/5008, trascritto a Forlì il 15/02/2000 ai nn. 1403/2032 e Notaio Mario De Simone, Notaio in Forlì, del 16/10/2024 Repertorio 63307/35107, trascritto a Forlì il 18/10/2024 ai nn. 12878/17949, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento viene descritta e trasferita come laboratorio artigianale, in coerenza con l'intestazione catastale vigente.

Alla luce di quanto sopra descritto, non sussistono elementi documentali certi che consentano di affermare in modo univoco se l'unità immobiliare sia nata come negozio e successivamente trasformata in laboratorio artigianale, ovvero se la destinazione artigianale sia stata legittimamente assentita sin dall'origine o regolarizzata in epoca successiva mediante titoli edilizi, eventualmente intestati a soggetti diversi dalla proprietà (quali ad esempio conduttori o affittuari).

Pertanto, in assenza di prova certa e documentale, non è possibile attribuire con assoluta sicurezza una diversa destinazione d'uso originaria rispetto a quella risultante dagli atti catastali e dagli ultimi titoli di provenienza, né però escludere l'esistenza di titoli abilitativi non più consultabili a causa della perdita degli archivi comunali. Ogni valutazione in merito alla destinazione d'uso viene quindi effettuata con criterio prudenziale, tenendo conto dello stato documentale disponibile alla data odierna.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta sostanzialmente conforme, ad eccezione della presenza di alcuni pannelli in legno di arredo montati per dividere l'area di

vendita con l'area di preparazione e di una parete, anch'essa in legno, a delimitazione del disimpegno del w.c..

Tali elementi per l'E.S. sono da rimuovere con un costo complessivo per la rimozione pari ad €. 1.000,00 (euro mille/00).

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Forlì, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto. La presente perizia non costituisce attestazione di sanabilità né impegno circa l'esito di eventuali procedimenti edilizi.

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

Il bene oggetto di pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico.

15) 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 attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

Dalle verifiche effettuate, il laboratorio artigianale distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 202 particella 1314 subalterno 42, risulta già provvisto di A.P.E. rilasciato in data 09/08/2024 con il n. 056535-597703-2024.

Tale Attestato si *allega* in copia alla presente perizia depositando due esemplari originali in Cancelleria.

16) Ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

Non vi sono ulteriori beni pignorati oltre al laboratorio artigianale.

17) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

Il bene in oggetto risulta accatastato.

18) Verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d'uso, 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 d.m. 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 (o comunque superiori a € 1.000,00).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, l'unità risulta sostanzialmente conforme, ad eccezione della presenza di partizioni leggere e arredi fissi in legno (pannellature) che modificano la distribuzione interna rispetto alla rappresentazione catastale.

Rimossi tali elementi, lo stato dei luoghi risulterà conforme alla planimetria catastale in atti.

Tenuto conto delle incertezze emerse in merito alla destinazione d'uso originaria del bene oggetto di pignoramento, dovute all'irreperibilità dei titoli edilizi comunali ed alla mancanza di documentazione urbanistica certa, non si procede ad alcuna variazione catastale, ritenendo corretto mantenere l'attuale classificazione catastale.

Tale scelta è assunta in via prudenziale, non essendo dimostrata in modo univoco una diversa destinazione legittimamente assentita rispetto a quella attualmente censita.

19) 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 ed 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 forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale).

19.1) Criteri adottati

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d’uso a laboratorio artigianale con caratteristiche simili di quelli in oggetto. Occorre tenere conto sia della data di costruzione dell’immobile, sia dello stato attuale di conservazione dell’immobile oggetto di stima, già precedentemente descritto, sia della posizione dell’immobile nel Comune di Forlì (FC), Piazzale Giovanni XXIII n.3.

La determinazione del valore di stima è stata effettuata adottando un criterio prudenziale, coerente con lo stato documentale e urbanistico dell’immobile. In particolare, considerata l’assenza di certezza in ordine alla legittimità urbanistica di una destinazione commerciale quale negozio, nonché le incertezze relative alla destinazione d’uso originaria dell’unità, la valutazione non è stata condotta assumendo i valori di mercato propri degli esercizi commerciali tradizionali.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell’attuale situazione del mercato immobiliare, rapportata ad immobili aventi medesime caratteristiche e tenuto conto di quant’altro possa influire ai fini di una corretta valutazione degli immobili. Il valore di stima, nel caso in oggetto del laboratorio artigianale, verrà determinato in riferimento alle superfici commercialmente vendibili, che di seguito verranno calcolate.

19.2) Fonti delle informazioni utilizzate

L’Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato del laboratorio artigianale, ha attinto a fonti informative già note allo stesso, relative a immobili ad uso laboratorio artigianale ubicati nella medesima zona ed in zone limitrofe, direttamente o per analogia, e ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, dello stato di manutenzione, nonché dell’attuale situazione di mercato, oltre ad informazioni assunte dall’Esperto medesimo presso operatori del settore.

L’Esperto ha tenuto inoltre conto dei valori OMI del primo semestre 2025 relativi alla zona in oggetto. Nella determinazione del valore unitario si è altresì considerato il quadro di incertezza esistente in ordine alla destinazione d’uso urbanisticamente legittima dell’unità immobiliare, come diffusamente illustrato nei precedenti

paragrafi, che non consente di assumere integralmente i valori propri degli immobili ad uso commerciale (negozi).

Ciò premesso, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato, considerando la superficie ragguagliata con gli opportuni coefficienti e riferita alla superficie commercialmente vendibile, per il laboratorio artigianale in oggetto, sito in Comune di Forlì (FC), Piazzale Giovanni XXIII n. 3, **sia da ritenersi congruamente pari a € 1.200,00 (euro milleduecento/00) al metro quadrato**, valore determinato in via prudenziale alla luce delle incertezze sopra richiamate.

19.3) Determinazione superficie commerciale

Trattandosi di immobile ad uso laboratorio artigianale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato sarà la superficie, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale", superficie ragguagliata da apposito coefficiente in riferimento alla destinazione dei vani.

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
Laboratorio artigianale al piano terra					
Area vendita	3,55	4,15	14,73	1,00	14,73
Area preparazione	3,55	1,80	6,39	1,00	6,39
Ripostiglio	2,13	1,89	4,02	1,00	4,02
W.c.	1,42	1,89	2,68	1,00	2,68
Quota parte corte comune ad uso esclusivo ed alloggio del custode			8,00	1,00	8,00
Totale parziale					35,82
arrotondamento					-0,82

Totale Superficie Commerciale:					MQ. 35,00
---	--	--	--	--	------------------

19.4) Valore di stima dell'immobile

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

- **Superficie commerciale laboratorio artigianale mq. 35,00 x €/mq 1.200,00 = € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00);**

Da tale valore viene detratto il costo per il ripristino dello stato dei luoghi pari ad €. 1.000,00 per un valore finale complessivo pari ad €. **41.000,00** (euro quarantunomila/00)

Al valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari a € 4.100,00 (euro quattromilacentomila/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

IL VALORE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO

risulta pari a € 36.900,00 (trentaseimilanovecentomila/00 euro)

20) Accerti, nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, 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 bene oggetto di stima è in proprietà all'esecutato ... **omissis** ... per la **quota di 1/1.**

20.1) Esistenza di creditori, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

Si è verificato che in atti non sono presenti creditori intervenuti nei confronti dell'esecutato.

Il bene oggetto di stima risulta in proprietà all'esecutato ... **omissis ...**, per la quota di **1/1** in forza di Atto di compravendita Notaio Mario De Simone, Notaio in Forlì, del 16/10/2024 Repertorio 63307/35107, trascritto a Forlì il 18/10/2024 ai nn. 12878/17949.

Si evidenzia tuttavia che nella medesima data del 18/10/2024, in momento temporalmente anteriore rispetto alla trascrizione del suddetto atto di compravendita, veniva iscritta ipoteca giudiziale sull'immobile in favore di ... omissis ..., in forza di titolo giudiziale R.G. 17861 / R.P. n. 2795, emesso nei confronti del dante causa, ossia del precedente proprietario del bene ... omissis ..., dal quale l'attuale intestatario ha acquistato l'immobile.

Pertanto, pur risultando la titolarità formale del bene in capo all'attuale intestatario, l'iscrizione ipotecaria discende da un titolo giudiziale emesso nei confronti del dante causa ed è stata eseguita in data anteriore, ancorché coincidente, sotto il profilo temporale, con la medesima giornata di trascrizione dell'atto di trasferimento.

Successivamente, in data 04/06/2025, è stato trascritto il pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura.

21) 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.

Il bene oggetto di stima risulta in proprietà all'esecutato ... **omissis ...**, per la quota di **1/1** in forza di Atto di compravendita Notaio Mario De Simone, Notaio in Forlì, del 16/10/2024 Repertorio 63307/35107, trascritto a Forlì il 18/10/2024 ai nn. 12878/17949.

Si evidenzia tuttavia che nella medesima data del 18/10/2024, in momento temporalmente anteriore rispetto alla trascrizione del suddetto atto di compravendita, veniva iscritta ipoteca giudiziale sull'immobile in favore di ... omissis ..., in forza di

titolo giudiziale R.G. 17861 / R.P. n. 2795, emesso nei confronti del dante causa, ossia del precedente proprietario del bene ... omissis ..., dal quale l'attuale intestatario ha acquistato l'immobile.

Pertanto, pur risultando la titolarità formale del bene in capo all'attuale intestatario, l'iscrizione ipotecaria discende da un titolo giudiziale emesso nei confronti del dante causa ed è stata eseguita in data anteriore, ancorché coincidente, sotto il profilo temporale, con la medesima giornata di trascrizione dell'atto di trasferimento.

Successivamente, in data 04/06/2025, è stato trascritto il pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura.

Il bene consiste in un laboratorio artigianale, ubicato nel fabbricato sito in Comune di Forlì (FC), Piazzale Giovanni XXIII al civico 3, compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. in ragioni di millesimi 10,39 (dieci e trentanove) su tutte le parti comuni dell'edificio come per legge, compreso l'alloggio per il custode sito al piano terra confinante con parti comuni per più lati, censito al C.F. del Comune di Forlì al Fg. 202 Particella 1314 Sub. 5, nonché la cabina Enel, ceduta in uso perpetuo all'Ente stesso, individuata al C.F. al Fg. 202 Particella 1314 Sub. 62, ivi compresa l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 202 con la Particella 1314 di Mq. 2.799,00 (Ente Urbano).

Il bene fa parte del condominio "... omissis ..." sito nel Comune di Forlì (FC), posto tra via Risorgimento, via Godoli e Piazzale Giovanni XXIII. Il complesso abitativo si sviluppa su cinque livelli, piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo. Il piano terra è costituito da unità immobiliari ad uso commerciale, artigianale, uffici e garage, il piano seminterrato è costituito da locali ad uso servizi abitativi, il piano primo è costituito da unità immobiliari ad uso ufficio ed abitativo, i piani secondo e terzo sono costituiti da unità immobiliari ad uso abitativo. Il condominio nel suo complesso comprende settantaquattro unità immobiliari, tra cui quattro uffici, quindici negozi, venti abitazioni, sette cantine, un laboratorio, diciannove garage ed un opificio (cabina Enel).

Il laboratorio artigianale oggetto di pignoramento immobiliare è ubicato al piano terra del condominio con ingresso direttamente dalla corte comune sul fronte di Piazzale Giovanni XXIII.

La costruzione del condominio "... omissis ..." risale agli anni '70. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato, i solai sono in laterocemento compreso quello di copertura, il manto di copertura è costituito da strato impermeabile continuo, con finitura superficiale uniforme, privo di coppi o tegole. Le facciate sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato colore chiaro, mentre gronde e pluviali sono in rame.

Il **laboratorio artigianale** al piano terra è utilizzato per un'attività di pizzeria da asporto ed è composto da un'area di vendita nella quale è presente il bancone, da area di lavorazione e preparazione, da un vano ad uso ripostiglio e da un vano ad uso w.c. L'altezza dei vani è pari a circa m. 2,95 nell'area vendita e m. 3,50 nei restanti locali.

L'accesso avviene tramite una porta d'ingresso integrata ad una finestra fissa in alluminio con vetro singolo.

Sul fronte dell'unità immobiliare è presente una corte condominiale comune della superficie di circa mq 20, destinata all'uso esclusivo dell'unità, come previsto dall'atto di provenienza del 1970.

L'impianto elettrico è esterno con canaline in pvc con quadro elettrico tipo salvavita posizionato nel vano ad uso ripostiglio.

L'impianto di riscaldamento non risulta presente; sono tuttavia installati due split, uno in prossimità dell'ingresso del laboratorio artigianale ed uno nel vano ad uso ripostiglio, con unità interna e griglia esterna per la fuoriuscita dell'aria, marca FUJITSU. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia centralizzata del condominio ed è presente un impianto di ventilazione per l'eliminazione degli odori. Il sanitario del w.c. è di colore bianco ed all'interno del vano è stata realizzata una paretina in legno con porta scorrevole, con la funzione di separare il w.c. dal lavandino.

Il bene oggetto di pignoramento risulta in stato di conservazione sufficiente.

Si evidenzia che la distribuzione e le superfici dei locali sopra descritte rappresentano lo stato di fatto attuale, riconducibile all'attività oggi esercitata. Tuttavia, alla luce delle normative edilizie, igienico-sanitarie e di settore attualmente vigenti, l'insediamento o il mantenimento di un'attività di pizzeria da asporto potrebbe risultare non pienamente conforme, in particolare con riferimento alle

superfici minime previste per i locali di preparazione e alle dotazioni funzionali richieste.

Pertanto, la presente descrizione non costituisce attestazione di idoneità dei locali allo svolgimento dell'attività di pizzeria da asporto né garanzia circa la possibilità di ottenere o mantenere le necessarie autorizzazioni amministrative. Ogni valutazione in merito alla fattibilità dell'insediamento di specifiche attività produttive o commerciali resta demandata alle competenti autorità e alle verifiche preventive a carico dell'eventuale acquirente.

La **superficie commerciale complessiva del laboratorio artigianale** in oggetto è pari a circa **mq. 35,00** comprensiva della quota delle parti comuni.

Il prezzo mensile di locazione per il bene oggetto di pignoramento complessivamente si stima in € **400,00** (euro quattrocento/00).

22) 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.

Il bene oggetto di stima costituisce un unico lotto.

23) Acquisisca il numero di codice fiscale degli esecutati.

Il Codice fiscale dell'esecutato è:

- ... **omissis** ...

24) 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;

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato da terzi ed è utilizzato quale pizzeria da asporto.

Nel corso delle operazioni peritali l'esecutato ha prodotto contratto di comodato d'uso stipulato con il dante causa ... **omissis** ..., datato 16/10/2024, quindi anteriore

alla trascrizione del pignoramento, nonché copia di comunicazione postale recante timbro di spedizione dell'11 novembre 2024, con la quale il suddetto contratto risulterebbe essere stato trasmesso al comodatario.

Dalle verifiche effettuate presso la competente Agenzia delle Entrate non risulta la registrazione del contratto di comodato.

Alla luce della documentazione prodotta, l'Esperto prende atto dell'esistenza del rapporto di comodato e della sua anteriorità temporale rispetto al pignoramento, fermo restando che la valutazione circa l'eventuale opponibilità alla procedura esecutiva, anche in relazione alla sussistenza di una data certa, esula dalle competenze peritali ed è rimessa alle determinazioni dell'Ill.mo G.E.

25) 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 si segnalano cause pendenti.

26) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.) ...

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

27) 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 dei termini.

28) Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto

della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

Il presente elaborato peritale sarà inviato, per via telematica, comprensivo di ogni allegato e dell'Allegato "A" in versione completa ed in versione depurata per il rispetto della privacy.

29) Provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE.

Il sottoscritto E.S. provvederà infine ad inviare la presente perizia alle parti e ad allegarne le relative attestazioni. Invierà inoltre Nota Professionale e depositerà in Cancelleria l'Attestato di Prestazione Energetica.

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.

Allegati

- ALLEGATO "A"
- COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO

- *VERBALE CUSTODE GIUDIZIARIO*
- *DOCUMENTAZIONE CATASTALE*
- *ATTO DI PROVENIANZA E NOTA DI TRASCRIZIONE*
- *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE*
- *ELABORATO GRAFICO DEL BENE REDATTO DALL'ESPERTO*
- *RILIEVO FOTOGRAFICO*
- *COMUNICAZIONE IRREPERIBILITA' ATTI ABILITATIVI*
- *VISURE CONSERVATORIA E NOTE DELLE TRASCIZIONI E ISCRIZIONI*
- *ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA*
- *CERTIFICATI ANAGRAFICI*

Firmato: *l'Esperto Stimatore (Ing. Andrea Tomidei)*

Forlì, 07/02/2026