

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Esecuzione immobiliare R.G. N° 128/2024

promossa da



contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO UNICO

C.T.U. Esperto designato: Geom. FABBRI DAVIDE



Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì–Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 21-03-2025 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debito sopralluogo, dopo aver chiesto ed ottenuto proroga per la consegna dell'elaborato peritale sino al 21-11-2025, è in grado di relazionare quanto segue:

1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.

Il debitore è stato avvisato a mezzo raccomandata, in data 17-04-2025, presso l'indirizzo desunto dalla procedura , fissando il sopralluogo al giorno 28-05-2025 ore 10,00.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo mail anche al custode nominato Avv. Gulmanelli Silvia.

Il sopralluogo è stato concordato telefonicamente con il soggetto esecutato (poiché alla data del 28-05-2025 lo stesso non si è presentato e la raccomandata è tornata al mittente per compiuta giacenza) ed avvenuto regolarmente in data 09-06-2025 ore 10,00 in Forlì, viale Roma 84, alla presenza del custode nominato.

Si allegano le comunicazioni (mezzo raccomandata) al Soggetto esecutato e (mezzo mail) al custode nominato

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

in Forlì viale Roma civ 84



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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 22-06-2024 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
202	587	9	A/2	6,5 vani	OM
202	587	PARTI COMUNI			

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 9553 RG 13203 del 24-07-2024

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
202	587	9	A/2	6,5 vani	OM

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
202	587		ENTE COMUNE		

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura.

NB : SI PRECISA CHE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE VIENE INDICATA LA P.LLA 587 AL CATASTO TERRENI COME ENTE COMUNE, MENTRE NEL PIGNORAMENTO SI CITANO LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO P.LLA 587.



2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento situato al piano terzo del condominio in Forlì, viale Roma civ 84 . L'appartamento è all'interno 6.

Fanno parte dell'unità anche un vano cantina al piano interrato, ed un ripostiglio al piano quinto, accessibile dalla terrazza di copertura dell'intero immobile.

L'edificio risale alla fine degli anni '50, con struttura mista in cemento armato e muratura, solai in latero-cemento, copertura in parte piana ed in parte a falda, con manto in tegole, lattoniere in lamiera , esternamente rifinito in parte ad intonaco e tinteggiatura, in parte in mattoni faccia vista, ed a parte del piano terreno in lastre di marmo, infissi in legno e vetro semplice, avvolgibili in pvc, aggetti dei balconi intonacati, ringhiere-parapetti in ferro verniciato ...etcc

L'immobile in oggetto si trova lungo viale Roma, da quest'ultima ha accesso pedonale attraverso una corte (in proprietà di terzi) ma aperta e di uso apparentemente comune agli edifici che vi si prospettano.

La corte sul retro del condominio è recintata.

APPARTAMENTO

Ingresso all'appartamento avviene dal vano scale comune (dotato di ascensore) al piano terzo.

Internamente l'unità è così suddivisa: corridoio ingresso, disimpegno, soggiorno con balcone sul fronte, cucina pranzo con balcone sul retro, bagno, 3 camere ed un piccolo ripostiglio-caldaia.

Vano cantina al piano interrato, accessibile da vano scale ed anche da rampa (carrabile) comune.

Vano ripostiglio al piano di copertura (quindi piano).

Le finiture dell'immobile sono:

Vano scale comune con rampe rivestite (alzata e pedata) in marmo, ringhiera in ferro verniciato, pareti intonacate e rifinite con tinta lavabile sino ad una certa altezza.

APPARTAMENTO con finiture tipiche dell'epoca di realizzo: vani con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in parte in monocottura ed in parquet ad alcuni vani, rivestimenti in monocottura al bagno ed alla zone cucina, in gres ai balconi. Porte interne in legno tamburate, portoncino di ingresso in legno non blindato.

Infissi esterni in legno verniciato e vetro semplice, avvolgibili in pvc.

Impianto elettrico autonomo e sottotraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaia a gas metano posizionata nel ripostiglio, riscaldamento con elementi termosifoni in ghisa.



L'impiantistica appare in normale stato di manutenzione, ma sicuramente deve essere verificata la necessaria manutenzione di legge.

Il vano cantina presenta portone in ferro e vetro, e “ confina” con la fossa biologica dell'intero edificio (che essendo più alta del livello del pavimento della cantina, si presenta a vista esterna).

Il vano ripostiglio in coperture, accessibile dal terrazzo comune di copertura passando dal vano scale comune, presenta porta in legno, soffitto inclinato, gettata di pavimentazione, impianto elettrico minimale. Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono normali vista l'epoca di realizzo, si denota la necessita di interventi di manutenzione in particolare agli infissi esterni. La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 132,5 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega con relativa didascalia (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito.

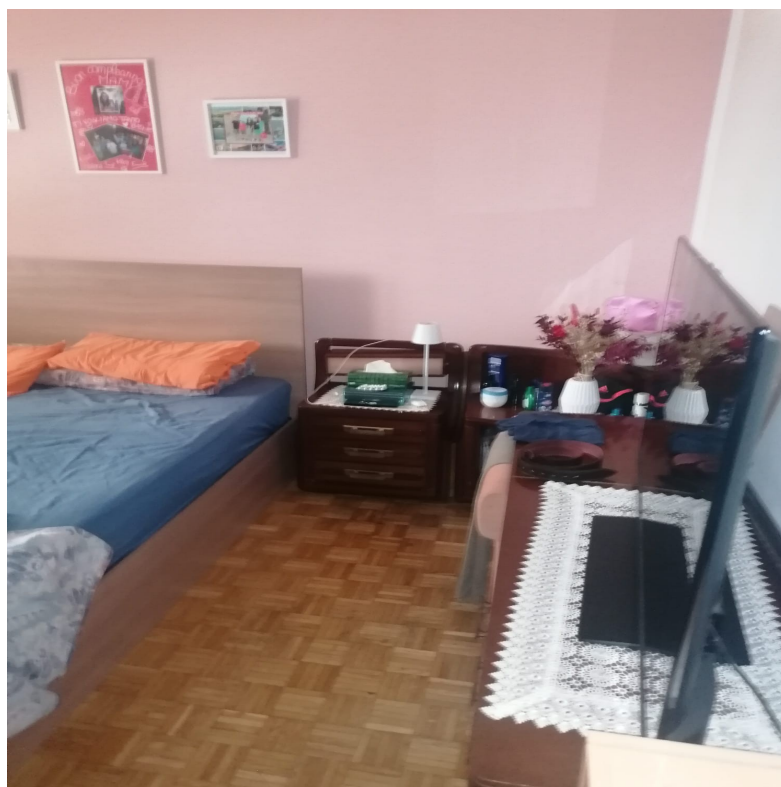
vista dell'immobile dal Viale Roma



interno soggiorno



camera da letto



bagno



3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

3.1) PROPRIETA'

I beni pignorati, di cui al presente lotto, risultano:

in proprietà del soggetto esecutato [REDACTED] (per l'intero 1/1) in forza di :

- QUOTA DI 1/2 per ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED]
(deceduta in Forlì in data 22-09-2005), nascente da Atto Tribunale di Forlì in data 19-09-2023
cron. 6115/2023 , Rg 3331-2022 , Repertorio 1411/2023 del 20-09-2023

- QUOTA DI 1/2 per ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Alberto Mercatali in Forlì in data
09-09-2005 rep 101025 racc 25234



3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto al soggetto esecutato [REDACTED] (per l'intero 1/1) in forza di:

- QUOTA DI 1/2 per ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED] (deceduta in Forlì in data 22-09-2005), nascente da Atto Tribunale di Forlì in data 19-09-2023 cron. 6115/2023, Rg 3331-2022 ,Repertorio 1411/2023 del 20-09-2023

A mezzo di detto atto il soggetto esecutato diveniva pieno proprietario.

- QUOTA DI 1/2 per ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Alberto Mercatali in Forlì in data 09-09-2005 rep 101025 racc 25234.

Con detto Atto, l'esecutato comprava assieme a [REDACTED] (1/2 ciascuno in in comunione dei beni) dalla Signora [REDACTED]

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La Signora [REDACTED], era divenuta proprietaria del bene in oggetto di perizia, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Gualfreduccio Degli Oddi in Forlì in data 06-09-1994 rep 60442 racc 4959, comprando da [REDACTED]

4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone in data 24-07-2024

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili, e precisato che:

E' RISULTATA UNA ULTERIORE NOTA (ISCRIZIONE del 02-09-2025 Rp 2957 – Rg 16010 per RINNOVAMENTO IPOTECA) rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/09/2005 – Reg. Particolare 10536 Reg .Generale 18276

Pubblico ufficiale MERCATALI ADALBERTO Repertorio 101025/25234 del 09/09/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trattasi dell'atto d'acquisto del bene .



ISCRIZIONE del 14-09-2005 - Registro Particolare 5228 Registro Generale 18292
Pubblico ufficiale MERCATALI ADALBERTO Repertorio 1010126/25235 del 09-09-2005
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONC. A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
CONTRO [REDACTED]
A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO sede Roma
IMPORTO complessivo 340.000,00 €

ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2017 - Registro Particolare 3037 Registro Generale 17770
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1281/4517 del
31/10/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
CONTRO [REDACTED]
IMPORTO complessivo 274.642,84 €

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/01/2024 - Registro Particolare 1038 Registro Generale 1393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1411 del 19/09/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
A FAVORE [REDACTED]
CONTRO [REDACTED]

Trattasi della trascrizione dell'accettazione tacita di eredi in morte di [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 24-07-2024 - Registro Particolare 9553 Registro Generale 13203
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Trib. DI FORLI' Rep. 1996 del 22-06-2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO [REDACTED]
A FAVORE MARTE SPV S.R.L. Con sede in Conegliano (TV)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/09/2025 - Registro Particolare 2957 Registro Generale 16010
Pubblico ufficiale MERCATALI ADALBERTO Repertorio 101026/25235 del 09/09/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
CONTRO [REDACTED]
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5228 del 2005



5) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana degli immobili di cui alla presente.

6) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Per quanto sopra esposto e verificato, necessità la presentazione di denuncia di successione per morte della Signora [REDACTED], e relativa volturazione catastale. Essendo presente solo accettazione tacita di eredità (in seguito a Ordinanza del Tribunale di Forlì)

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 E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dal soggetto esecutato [REDACTED], assieme ai figli [REDACTED] (maggiorenne), [REDACTED] (maggiorenne), [REDACTED] (minorenne).

E' stato richiesto stato di famiglia e residenza al Comune di Forlì, dal quale risultano residenti le sopracitate persone.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE 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 RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto.



8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza degli immobili in oggetto del presente lotto.

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto.

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

L'immobile risulta in condominio costituito denominato condominio "VIALE ROMA" , amministratore Geometra Alfredo Franchini di Forlì.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, .. NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Su specifica richiesta dello scrivente, l'Amministratore del condominio "Viale Roma" ha comunicato che, alla data di perizia, risultano per l'unità in oggetto di pignoramento: relativamente all'anno 2024 un saldo attivo pari ad € 174,19 a credito relativamente all'anno 2025 (in corso) risultano insolute le prime due rate ordinarie pari ad € 600,68 complessivi, quindi alla data attuale risulta un debito di € 426,49 €.

Le spese di gestione annue sono circa pari ad € 1.100,00 per l'unità in oggetto.

Non risultano lavori straordinari deliberati.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE NON APPENA IL



PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

L'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto della presente, risulta edificato in data antecedente il 01-09-1967.

E' stata eseguita ricerca presso il Comune di Forlì sugli immobili in oggetto, ma purtroppo (come da comunicazione in data 15-09-2025) è risultato che non sono risultati titoli di costruzione iniziale in quanto i locali di cui all'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, per cui sono irreperibili i titoli.

E' RISULTATA UNA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA in data 08-02-1990 n° 3104 intestata a [REDACTED] *“per modifiche prospetto, opere interne, cambio d'uso da magazzino a cantina“.*

Con relativa ABITABILITA' in SANATORIA n° 2973 del 23-03-1990

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Il fabbricato risulta in zona residenziale, sicuramente saturata e quindi non risultano potenzialità edificatorie ulteriori.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

In merito al presente lotto, non essendo stato reperito alcun progetto presso il Comune di Forlì (per quanto sopra riferito) lo scrivente farà riferimento alla planimetria urbana redatta in data 28-12-1959, presumendo si tratti della planimetria seguita alla costruzione dell'edificio.



Sulla base di detta planimetria, tenuto conto anche del livello grafico della medesima, datata 1959, si riscontra una sostanziale conformità dei luoghi.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVETUALE 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 DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Non risultano opere abusive, e quindi non risulta necessità di sanatorie.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.



16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso residenziale in oggetto del lotto, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09560-742451-2025 del 02/10/2025 valido sino al 02/10/2035 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl,nren 149,15 kwh/m2 anno.

Si allega copia della ricerca negativa presso il catasto regionale prestazioni energetiche; certificato APE redatto, mentre l'originale sarà fatto pervenire in cancelleria.

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO

Il certificato APE era necessario per l'unità abitativa, ed è stato redatto.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...

L'unità immobiliari di cui al presente lotto, è regolarmente accatastate al CEU.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI

Non si rilevano cambi d'uso all'edificio abitativo.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED 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, NON CHE' 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);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO (appartamento d'abitazione)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona RESIDENZIALE CENTRALE
Tipologia immobiliare	Edificio in condominio residenziale
Destinazione	Abitativa
Tipologia costruttiva	Cemento armato, piu'di tre piani fuori terra
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Residenza

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari,



ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare. Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto. Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

TABELLA COMPARABILI EDIFICI ABITATIVI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VENDITA APPARTAMENTO VIALE ROMA PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 168 PREZZO RICHIESTO € 224.000 €	€ 1.333,00
COMPARABILE B VENDITA APPARTAMENTO VIA F.LLI SPAZZOLI PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 100 PREZZO RICHIESTO € 150.000 €	€ 1.500,00
COMPARABILE B VENDITA APPARTAMENTO VIA GRANDI ITALIANI PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 133 PREZZO RICHIESTO € 197.000 €	€ 1.481,00
OMI (zona in oggetto) II° semestre 2024 zona C1 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI TIPO ECONOMICO STATO NORMALE MIN 1300 MAX 1500/MQ VALORE DI LOCAZIONE MIN 5,2 MAX 6,1 / MQ /MESE	SI CONSIDERA COME VALORE MEDIO STATO NORMALE € 1.400,00



PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.428,50
---------------------------------	-------------------

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.

APPARTAMENTO CON SERVIZI

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO PIANO TERZO	120	1,00	120,00
BALCONI	5	0,50	2,50
RIPOSTIGLIO IN COPERTURA	12,5	0,40	5,00
CANTINA PIANO INTERRATO	10	0,50	5,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			132,5

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona centrale prossima al centro storico , delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità principale (via Emilia) e della presenza di tutti i servizi necessari , dell'assenza di autorimessa e/o posto auto provato , delle condizioni attuali dell'appartamento abitativo, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

**SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO (in condizioni normali) PARI a
1.450,00 euro /MQ**



20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 0,95

per cui € 1.450 x 0,95 = 1.377,50 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE: normale

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 1

per cui € 1.377,50 x 1 = 1.377,50 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.370,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO CON SERVIZI a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà,
pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	132,5	1370	181.525,00

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 181.525,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- € 426,49

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- non presenti

OPERE DI RIPRISTINO ----- non presenti

STATO DI POSSESSO ----- ////

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 181.098,51

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 18.109,85

VALORE DI STIMA DEFINITIVO---(181.098,51-18.109,85) = ----- € 162.988,66



Valore arrotondato euro 163.000,00 (centosessantremila/00).

Valore locativo euro 700,00 / mensili (settecento/00).

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta in piena proprietà al soggetto esecutato.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Appartamento situato al piano terzo del condominio in Forlì, viale Roma civ 84, intero 6. Inoltre vano cantina al piano interrato, ed un ripostiglio al piano quinto, accessibile dalla terrazza di copertura dell'intero immobile.

In edificio condominiale risalente alla fine degli anni '50.

APPARTAMENTO

Ingresso dal vano scale comune (dotato di ascensore) al piano terzo.

L'unità è così suddivisa: corridoio ingresso, disimpegno, soggiorno con balcone sul fronte, cucina pranzo con balcone sul retro, bagno, 3 camere ed un piccolo ripostiglio-caldaia.

Vano cantina al piano interrato, accessibile da vano scale ed anche da rampa (carrabile) comune.

Vano ripostiglio al piano di copertura (quindi piano).

Le finiture dell'immobile sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo. Elettrico minimale.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 132,5 circa.

Valore arrotondato euro 163.000,00 (centosessantremila/00).

Valore locativo euro 700,00 / mensili (settecento/00).

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI..

Si è ritenuto di unico lotto.



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

██████████ nato in Albania il 20-01-1970

CF ██████████

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

All'atto del rogito di provenienza, il soggetto esecutato risultava coniugato con ██████████ , ed acquistava in comunione legale dei beni con la medesima.

La Signora ██████████ , è deceduta in data 22-09-2005.

Il soggetto esecutato risulta essersi nuovamente coniugato in data 19-12-2008, in Albania

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATOOVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI

Come già precisato in precedenza, l'appartamento risulta occupato dal soggetto esecutato, assieme ai figli ██████████

E' stato richiesto ed ottenuto certificato di residenza e stato di famiglia al Comune di Forlì , da cui risultano effettivamente residenti le persone sopraelencate.

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Non si rilevano domande giudiziali.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)... Gli immobili di cui al presente lotto sono intestati a persone fisiche per cui sono soggetti a tassa di registro.



ALLEGATI

Documentazione fotografica

Planimetria

Allegato A

Cesena, il 03-10-2025

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide

