

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLI'

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

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

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 122/2024

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ - _____ (creditore procedente) - Avv. Paola
Bucciarelli

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 24 febbraio 2026

Forlì, 20 gennaio 2020

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

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

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 122/2024

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ - _____ (creditore procedente) - Avv. Paola
Bucciarelli

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 24 febbraio 2026

RELAZIONE

Forlì, 20 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.04
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.04
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.06
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.07
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag.08
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.12
03.1) PROPRIETA'	pag.12
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.12
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.13
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.13
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.19
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.21
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.22
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.22
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag.23
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.23
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.23
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag.24
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag.24
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.25
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag.25
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag.25
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.26
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag.26
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.26
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.27
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.27
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag.28
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.29
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag.29
17) ESENZIONE A.P.E.	pag.30
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag.30
19) VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO	pag.31
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.31
20.1) CRITERI ADOTTATI	pag.31
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag.32
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.33
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.34
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.34
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	pag.35
23)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.38
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE	pag.39
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag.39
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag.40
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag.40
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.40
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag.41
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag.41
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI	pag.41
32) NOTE	pag.42
33) ALLEGATI	pag.42



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 21/03/2025 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 122/2024.

Promossa da:

- _____ - _____, C.F./ Partita IVA _____ -
Assistita dall'Avv. Paola Bucciarelli;

Contro:

- _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del
09/09/2025 a _____ in via _____ n. __, C.F.: _____;

Successivamente, in data 24/03/2025, lo scrivente depositava presso la cancelleria, "accettazione incarico ed assunzione impegno di rito" quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Forlì, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Forlì, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del Comune di Forlì;
- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 03/04/2025,



15/09/2025;

e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

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

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso l'avv. Silvia Sansovini, il debitore è stato avvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 18/10/2024, presso la propria sede di residenza come desunta dall'atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dall'anagrafe del Comune di Forlì.

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto, alla data prestabilita, l'esecutato ha acconsentito al sopralluogo, non ha posto impedimenti allo svolgimento delle operazioni peritali.

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

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

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE



Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (planimetria catastale), risulta essere un fabbricato ad uso artigianale/industriale, disposto su più piani, posto ai margini del territorio urbanizzato della frazione di Vecchiazzano.

Il fabbricato risulta costruito in fregio alla via Veclezio che dal centro della frazione di Vecchiazzano, porta verso la zona destinata a coltivazioni e collinare. L'immobile in oggetto, risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 235, particella 152 sub1e 2 ed è composta, al piano seminterrato da locali di servizio e di deposito, unitamente ad un'autorimessa; al piano terra vi è una zona destinata ad uffici e sala mostra, oltre al più ampio locale destinato a laboratorio. Al piano primo altri uffici ed un altro laboratorio con un piccolo magazzino mentre al piano sottotetto vi sono ambienti con destinazione a ripostiglio.

Completano la dotazione dell'immobile l'area esterna di proprietà esclusiva.

L'accesso all'area cortilizia ed al fabbricato avviene grazie a due cancelli carrabili, uno esistente e chiuso, l'altro al momento non presente ma sostituito da una catenella per indicarne la chiusura. Da questo accesso, si può raggiungere la corte sul fianco e sul retro dove si trova una tettoia per deposito di materiali. Una volta giunti nell'area antistante, si trova un portoncino di ingresso in posizione centrale della facciata che consente l'ingresso al fabbricato vero e proprio. Da qui si sviluppano, alla destra dell'ingresso, due vani ad uso ufficio ed il vano scala che consente l'accesso ai vari piani dell'immobile; sulla sinistra una sala mostra. Proseguendo dall'ingresso si accede al laboratorio che occupa la quasi totalità della superficie in pianta dell'intero edificio e sempre nel laboratorio, a ridosso della parete di fondo, si trovano a destra un'altra rampa scala che collega i vari piani, alla sinistra un blocco bagni.



Mantenendo praticamente la stessa disposizione, al piano primo troviamo alla destra un ufficio con bagni e la scala, alla sinistra un locale destinato a magazzino; sovrapposto al piano terra, anche al piano primo vi è un ampio laboratorio con, a ridosso della parete di fondo, sulla destra il secondo vano scala e sulla sinistra il blocco bagni.

Al piano sottotetto, vi sono locali avente altezza media di ml. 1,55 e risultano essere tutti ripostigli.

Per ultimo, la disposizione del piano seminterrato, pur mantenendo la stessa sagoma, risulta maggiormente suddivisa con locali ad uso deposito, locale centrale termica, locale spogliatoio e bagno e unità immobiliare destinata a garage.

L'area cortilizia di pertinenza, coperta e scoperta, risulta distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 235 particella 152, Ente Urbano avente superficie catastale pari a mq 1.380,00.

Lo stabile è posto al limite dell'area costruita e costruibile di Vecchiazzano. L'agglomerato abitativo, sorto negli anni '60 del secolo scorso, grazie a piccole lottizzazioni e sviluppato fra gli anni 1990 e 2000 con iniziative di edilizia residenziale, risulta avere una destinazione quasi esclusivamente residenziale con alcune piccole intromissioni di fabbricati ad uso artigianale.

L'agglomerato urbano risulta poi ben servito dai mezzi pubblici di trasporto che consentono un adeguato collegamento fra la città e la piccola frazione.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 235 particella 152 sub. 1, piano S1-T-1-2, categoria D/7, rendita €. 7.127,11; foglio 235 particella 152 sub 2, piano S1,



categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 23,00, rendita €. 118,79; oltre all'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 235 particella 152 avente superficie di mq 1.380,00 Ente Urbano. I beni sopra indicati risultano essere di proprietà del sig. _____ C.F.: _____ per la quota di 1/1 in qualità di proprietario (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con le particelle 86, 1013, 1012, 1165, 78, strada via Veclezio, salvo se altri (allegato n.03):

- Particella 86 Ente Urbano;
- Particella 1013 Ente Urbano;
- Particella 1012 Frutteto classe 2^;
- Particella 1165 Seminativo Arborato classe 4^;
- Particella 78 Ente Urbano;

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 03/07/2024

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

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“beni immobili di seguito descritti di proprietà del sig. _____: ubicato in Comune di Forlì, frazione Vecchiazzano in via Veclezio: fabbricato con annesso terreno pertinenziale, il tutto censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 235, con i seguenti numeri: 152 sub 1, via Veclezio n. 32, piano S1-T-1-2,



cat. D7, r.c. €. 7.127,11; 152 sub 2, via Veclezio, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq. 23, r.c. €. 118,79; 152 sub 3, b.c.n.c., corte.”

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. 10929 DEL 28/08/2024.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione risulta essere composto da due unità immobiliari e le stesse risultano avere quattro piani dei quali uno seminterrato ed uno al sottotetto oltre all'area pertinenziale di proprietà esclusiva.

L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata (travi e pilastri) in conglomerato cementizio armato con solai di piano e di copertura in latero-cemento e murature di tamponamento e di divisione interne in mattoni di laterizio a vari spessori. L'intero fabbricato risulta realizzato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Forlì nell'anno 1961. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacate e tinteggiate. La copertura risulta essere con tetto a due acque e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con parapetto del balcone in ringhiera in elementi metallici, gli avvolgibili degli infissi esterni sono in legno e/o acciaio, e gli infissi esterni risultano essere in ferro con vetro singolo; le solette a sbalzo del balcone e del cornicione sono realizzati con elementi in conglomerato cementizio



armato tinteggiato.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in carente stato di conservazione anche per il fatto che risulta non utilizzato da svariati anni.

L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato – terra – primo – sottotetto è individuata con il subalterno 1 mentre l'autorimessa al piano seminterrato è individuata con il subalterno 2; risulta avere una forma rettangolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 34,00 x 14,60 per tutti i piani e la tettoia sul retro e staccata dal fabbricato principale risulta essere circa ml. 3,00 x 14,60.

Accedendo al piano terra dall'ingresso si trovano a sinistra una sala mostre ed a destra due uffici, un wc ed il vano scala che collega tutti i piani; proseguendo dall'ingresso, si giunge al locale laboratorio, molto ampio con due file di pilastri, sulla destra a ridosso degli uffici, un locale destinato anch'esso ad uffici e in adiacenza alla parete di tamponamento della facciata posteriore, sulla destra un ulteriore vano scala che collega tutti i livelli e sul lato sinistro un blocco bagno destinato alle maestranze presenti nel laboratorio.

Al piano primo si trovano salendo dalle scale sul fronte, un bagno, un antibagno, un ufficio ed un locale più ampio destinato a magazzino; dal corridoio, poi si accede al laboratorio, sovrapposto a quello del piano primo e con la stessa disposizione in adiacenza alla parete di tamponamento della facciata posteriore, sulla destra un ulteriore vano scala che collega tutti i livelli e sul lato sinistro un blocco bagno destinato alle maestranze presenti nel laboratorio. Al piano sottotetto, anch'esso raggiungibile da entrambi i corpi scala interni, risulta completamente destinato a ripostiglio in virtù al fatto che l'altezza media dei locali risulta essere inferiore all'altezza minima prevista dal locale regolamento edilizio per gli



ambienti abitabili.

Per ultimo, il piano seminterrato che ha in pianta il medesimo sviluppo ed ingombro dei piani soprastanti ma che risulta utilizzato come deposito per la maggior parte della superficie calpestabile, è presente una centrale termica dalla quale sono stati smontati gli apparecchi impiantistici e anche se ora non materialmente separato, l'unità immobiliare destinata a garage.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere: piano seminterrato pari a mq. 425,00 circa; piano terra pari a mq. 425,00 circa, ai quali si deve aggiungere la tettoia per mq. 40,00 circa; piano primo pari a mq. 420,00 ai quali si deve aggiungere il piccolo balcone per mq. 10,00 circa; piano sottotetto pari a mq. 415,00 (considerando tutta la superficie anche dove l'altezza è inferiore a ml. 1,50).

I locali al piano seminterrato hanno un'altezza pari a ml. 2,60; al piano terra hanno un'altezza pari a ml. 3,50; al piano primo hanno un'altezza pari a ml. 3,50; al piano sottotetto hanno un'altezza al colmo pari a ml. 2,80.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage al piano seminterrato, della tettoia al piano terra, del balcone al piano primo risulta essere pari a mq. 1.370,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in gres di tipo industriale ad esclusione del piano seminterrato e del piano sottotetto, dove risulta in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona bagni, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice ed avvolgibili e/o oscuranti in acciaio e/o legno, il portone dell'autorimessa è in lamiera preverniciata. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo anche se al momento del sopralluogo le apparecchiature



meccaniche (caldaia) risulta non presente e con la distribuzione del calore avveniva tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato e quindi non più a norma in base alle leggi vigenti alla data della redazione dell'elaborato peritale.

Per la proprietà così come visionata (sub 1e sub 2), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02); per la parte architettonica non è stato possibile visionare i progetti depositati a seguito di alluvione come specificato nella comunicazione ricevuta dal Comune di Forlì a seguito di richiesta di accesso agli atti (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



PROSPETTO FRONTE





PROSPETTO RETRO

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

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati, foglio 235 particella 152 subb.1-2-3, e all'area di terreno coperto e scoperto su cui insiste il fabbricato, individuati al foglio 235 particella 152 di mq. 1.380,00 (Ente Urbano), risultano appartenere all'esecutato, sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, nella qualità di titolare dell'impresa individuale _____, proprietario per la quota di 1/1.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

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

- Atto travi vi di divisione a stralcio ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 04/01/2013 repertorio n. 109258 raccolta 29831 registrato a Forlì il 07/01/2013 al n. 119 serie 1 T, trascritto all'Agenzia delle Entrate –



Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/01/2013 reg. part. n. 155, mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ acquisisce per il diritto di proprietà in ragione della quota di 6/18 contro i sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà in ragione della quota di 2/18; _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà in ragione della quota di 2/18; _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà in ragione della quota di 2/18: fabbricato artigianale posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazzano, via Veclezio n.32, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n. 152 sub 1, di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 235 con la particella n. 152, avente una superficie catastale di metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato nell'atto di cui sopra al precedente paragrafo.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

- Atto notarile pubblico per causa di morte accettazione tacita di eredità del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 04/01/2013 repertorio n. 109258 raccolta 29831, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì –



Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/01/2013 reg. part. n. 156 mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, deceduto il --/--/---- lascia in eredità per il diritto di proprietà per la quota di 6/18 ai sig.ri _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 2/18; _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà in ragione della quota di 2/18; _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà in ragione della quota di 2/18: fabbricato artigianale posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazano, via Veclezio n.32, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n. 152 sub 1, di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 235 con la particella n. 152, avente una superficie catastale di metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano (allegato n. 07).

- Atto amministrativo per causa di morte certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Forlì del 26/09/2011 repertorio n. 1152/9990/11, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/10/2011 reg. part. n. 10638 mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, deceduto il --/--/---- lascia in eredità per il diritto di proprietà per la quota di 3/9 ai sig.ri _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____



_____ per il diritto di proprietà per la quota di 3/27; _____
_____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di
proprietà in ragione della quota di 3/27; _____ nato a _____ il --/--
/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà in ragione della
quota di 3/27: oltre ad altri immobili, nello specifico fabbricato artigianale
posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazzano, via Veclezio n.32, distinto
nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n.
152 sub 1, di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano
ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella
n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita
catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra
coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio
di mappa n. 235 con la particella n. 152, avente una superficie catastale di
metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano (allegato n. 08).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del
28/10/2005 repertorio n. 101213 raccolta 25308, registrato a Forlì il
29/10/2005 al n. 4979 serie 1T, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione
provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/10/2005
reg. part. n. 12381, mediante il quale, le sig.re _____ nata a _____
il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di
2/12; _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____
per il diritto di proprietà per la quota di 2/12, vendono al sig. _____
_____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ nella sua veste di
unico titolare dell’impresa individuale denominata “ _____
_____” che acquista per il diritto di proprietà per la quota di 4/12



fabbricato artigianale posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazano, via Veclezio n.32, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n. 152 sub 1, di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 235 con la particella n. 152, avente una superficie catastale di metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano (allegato n. 09).

- Atto di donazione ai rogiti del Dott. Notaio Oliveri Giorgio del 14/05/2001 repertorio n. 40969, registrato a Forlì il 01/06/2001 al n. 1560 serie 1V, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/05/2001 reg. part. n. 5708, mediante il quale, la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, dona al sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ che accetta per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 fabbricato artigianale posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazano, via Veclezio n.32, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n. 152 sub 1, di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 235



con la particella n. 152, avente una superficie catastale di metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano (allegato n. 10).

- Atto per causa di morte certificato di denunciata successione dell'ufficio del registro del 06/04/2000 repertorio n. 6/644, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/05/2001 reg. part. n. 5648, mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, deceduto il --/--/----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, lascia in eredità alle sig.re _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12; _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, fabbricato artigianale posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazzano, via Veclezio n.32, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n. 152 sub 1, di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 235 con la particella n. 152, avente una superficie catastale di metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano (allegato n. 11).
- Atto per causa di morte certificato di denunciata successione dell'ufficio del registro del 29/01/1991 repertorio n. 18/522, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/1991 reg. part. n. 2091, mediante il quale, la sig.ra _____



_____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, deceduta il 09/12/1989, per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, lascia in eredità alle sig.re _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12; _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, fabbricato artigianale posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazzano, via Veclezio n.32, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n. 152 sub 1, di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 235 con la particella n. 152, avente una superficie catastale di metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano (allegato n. 12).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Anselmo Faticandi del 15/05/1961 repertorio n. 44378 raccolta 3193, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/1961 reg. part. n. 5099, mediante il quale, il sig. _____ detto _____ nato a _____ il --/--/---- per il diritto di proprietà per la quota di 1/11; vende ai sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; _____ nata a _____ il --/--/---- per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; _____ nata a _____ il --/--/---- per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, che acquistano, appezzamento di terreno senza fabbricato alcuno posto in Comune di Forlì,



fraz. Vecchiazzano, distinto nel vigente Catasto rustico di detto Comune al foglio 235 con la particella n. 16/b avente la superficie catastale di Ha. 0.13.80 (ora particella 152) (allegato n. 13).

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.....;

Iscrizioni / Trascrizioni

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 21/07/2025; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 6195 del 31/10/2005 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobili siti a Forlì- fraz. Vecchiazzano – via Veclezio n. 32, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 235 particella 152 sub. 1, cat. D/7; particella 152 sub 2, cat. C/6; particella 152 sub 3, corte, b.c.n.c.; catasto terreni foglio 235 particella 152 corte di mq. 1.380,00 (Ente Urbano); a favore di _____ con sede a Forlì, C.F./ P.Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà contro i sig.ri _____ nato a _____ il --/--/----,



C.F.: _____ per la quota di 4/12 sul diritto di proprietà; _____
_____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 2/12
sul diritto di proprietà; _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____
_____ per la quota di 2/12 sul diritto di proprietà; _____ nato a
_____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 4/12 sul diritto di
proprietà. (allegato n. 14).

Reg. part. n. 1781 del 27/06/2017 - Iscrizione

Ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna del Tribunale di Milano del
23/02/2017 rep. 2296 su immobili siti a Forlì- fraz. Vecchiazano – via Veclezio n.
32, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del
Comune di Forlì,catasto fabbricati foglio 235 particella 152 sub. 1, cat. D/7;
particella 152 sub 2, cat. C/6; particella 152 sub 3, corte, b.c.n.c.; catasto terreni
foglio 235 particella 152 corte di mq. 1.380,00 (Ente Urbano); a favore di _____
_____ con sede a _____, C.F./ P.Iva _____, per la quota di 1/1 sul
diritto di proprietà contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.:
_____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 15).

Reg. part. n. 4395 del 17/12/2021 - Iscrizione

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, avviso di accertamento esecutivo su
immobile siti a Forlì- fraz. Vecchiazano – via Veclezio n. 32, individuati
all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì,
catasto fabbricati foglio 235 particella 152 sub. 1, cat. D/7; particella 152 sub 2,
cat. C/6; a favore di _____ – _____ con sede a _____,
C.F./ P.Iva _____, domicilio eletto _____ via _____ n. _____ per la
quota di 1/1 sul diritto di proprietà contro il sig. _____ nato a _____ il -
-/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà



(allegato n. 16).

Reg. part. n. 10929 del 28/08/2024 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobili siti a Forlì- fraz. Vecchiazzano – via Veclezio n. 32, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 235 particella 152 sub. 1, cat. D/7; particella 152 sub 2, cat. C/6; particella 152 sub 3, corte, b.c.n.c.; catasto terreni foglio 235 particella 152 corte di mq. 1.380,00 (Ente Urbano); a favore di _____ – _____ con sede a _____, C.F./ P.IVA: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 17).

**05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE
DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL’ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l’Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Forlì, l’Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell’immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi il citato allegato n. 02.

Si riscontra che l’ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 11/04/2001 per quanto riguarda il sub. 1, mentre risulta in atti dal 27/09/1995 per quanto riguarda il sub. 2.

La situazione catastale, a livello planimetrico e dimensionale, risulta corrispondente con quanto riscontrato sul posto durante il sopralluogo dei giorni 03/04/2025 e 15/09/2025, ad eccezione di piccole imprecisioni e/o difformità che



nello specifico si possono riassumere in:

- 1) Al piano interrato, sul posto, non risulta presente il muro interno divisorio fra il locale deposito ed il garage;
- 2) Al piano terra, sul posto, risulta chiusa una porta interna per l'accesso alla sala mostra; non è presente la paretina divisoria dei due locali ufficio, ora risulta un unico ambiente; sono state realizzate due pareti divisorie nel locale laboratorio andando così a creare una nuova stanza;
- 3) Al piano primo, sul posto, risulta chiusa la porta interna per l'accesso al magazzino ed è stata aperta una nuova porta traslata sulla stessa parete;
- 4) Al piano sottotetto, sul posto, risulta demolita la parete divisoria che delimitava il piccolo ripostiglio a ridosso della parete posteriore del fabbricato.

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

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.....;

Fabbricato ad uso artigianale/industriale sito a Forlì- fraz. Vecchiazzano in via Veclezio n. 32.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 03/04/2025 e del 15/09/2025, anche come



da verbale del custode, risulta non utilizzato, in stato di abbandono con alta presenza di escrementi di volatili.

08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI , CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile (regolamenti e simili).

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D.Lgs. 42/2004

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



08.3) VINCOLI CONDOMINIALI

Non vi sono vincoli condominiali.

08.4) VINCOLI DI POC-PSC

Non risultano vincoli particolari di POC-PSC meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Forlì (allegato n. 18), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola VN-34 (PSC) – Sistema naturale, ambientale e paesaggistico – Tutela idrogeologica (art 49) Vulnerabilità idrogeologica (art. 50) Aree a vulnerabilità alta;
- Tavola VP-34(PSC) – Sistema della pianificazione – Stralcio del PTCP (art. 34) laghi, corsi d’acqua e acque sotterranee (artt. 17-18 PTCP); Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17 PTCP) – Ambiti preferenziali per la riconnessione delle reti ecologiche (art. 55 PTCP) - Piano di bacino – Stralcio per il rischio idrogeologico (art. 32) Aree ad elevata probabilità di esondazione (art. 3 – Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico) – D.Lgs 42/04 (Ex D.Lgs 490/99) art. 31; fasce di tutela dei corsi d’acqua;
- Tavola VA-34(PSC-POC-RUE) – Vincoli antropici – Territorio urbanizzato (art. 35 PSC) – Impianto media tensione 15 Kv, cavo interrato;
- Elenco destinazioni urbanistiche e vincoli del Comune di Forlì, in particolare “Area che ricade in: Ambito di applicazione delle misure temporanee di salvaguardia di cui all’allegato 1 Capitolo 1.1 del Decreto n. 13/2025 del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino distrettuale del Po pubblicato in data 07/03/2025 variante EXT”.



09) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

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

Siamo in presenza di un fabbricato artigianale/industriale al momento non utilizzato. Non risulta possibile risalire all'importo annuo di spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile.

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

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso artigianale/industriale.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è



l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

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

Non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (fabbricato ad uso artigianale/industriale), di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU), si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

13) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Forlì, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato i seguenti protocolli corrispondenti alle rispettive pratiche edilizie:

- Prot. gen. n. 6135/1961 licenza edilizia n. 26009 del 08/04/1961 intestata a



- _____ e f.lli con unita usabilità del 30/03/1962;
- Prot. gen. n. 24394/1970 licenza edilizia n. 41660 del 21/10/1970 intestata a _____ con unita usabilità del 19/05/1972;
 - Prot. gen. n. 32439/1985 condono con concessione in sanatoria n. 2491/1990 intestata a _____ con unita abitabilità n. 8594/1996;

Come da dichiarazione ricevuta dal Comune di Forlì (allegato n. 04) le pratiche rispondenti ai citati protocolli, sono, al momento, “indisponibili/irreperibili”. Si procederà quindi, al riscontro della corrispondenza fra lo stato dei luoghi visionato durante i sopralluoghi effettuati e le planimetrie catastali agli atti.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME

TECNICHE APPLICABILI

Non risultano vincoli particolari di RUE meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *“..resteranno a carico del futuro acquirente;”* salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Forlì (allegato n. 19), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola P-34 (RUE) – Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale – Sistema insediativo Area urbana centrale ed extraurbana, B1.5 tessuti residenziali esterni alla città compatta (art. 39) – BV zone residenziali con prevalenza a verde privato (art. 48).

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito dei sopralluoghi (03/04/2025 e 15/09/2025), ed a seguito del riscontro della comunicazione ricevuta dal Comune (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, relativamente al fabbricato ad uso artigianale ed al garage (rispettivamente subb.1-2), lo scrivente stimatore riscontra alcune



irregolarità delle unità immobiliari che si possono riassumere in (allegato n. 20):

- 1) Al piano interrato, sul posto, non risulta presente il muro interno divisorio fra il locale deposito ed il garage;
- 2) Al piano terra, sul posto, risulta chiusa una porta interna per l'accesso alla sala mostra; non è presente la paretina divisoria dei due locali ufficio, ora risulta un unico ambiente; sono state realizzate due pareti divisorie nel locale laboratorio andando così a creare una nuova stanza;
- 3) Al piano primo, sul posto, risulta chiusa la porta interna per l'accesso al magazzino ed è stata aperta una nuova porta traslata sulla stessa parete;
- 4) Al piano sottotetto, sul posto, risulta demolita la parete divisoria che delimitava il piccolo ripostiglio a ridosso della parete posteriore del fabbricato.

**14) PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI
L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
TITOLO IN SANATORIA;**

Come indicato al capitolo precedente, sono presenti opere non autorizzate ma comunque sanabili riferendosi tutte ad opere interne senza che vi sia aumento di superficie e/o volume e senza modifiche della sagoma e dei prospetti esterni. Risulta quindi possibile procedere con una sanatoria edilizia che si potrà realizzare mediante predisposizione di una SCIA il cui costo per la sanzione potrebbe essere, al momento attuale, compreso nel limite di €. 2.000,00. Oltre a questo, sempre al momento attuale, si devono considerare i diritti di segreteria per la presentazione



della pratica edilizia corrispondenti ad €. 250,00 ed i diritti di segreteria per la presentazione della pratica strutturale e/o IPRI corrispondenti ad €. 240,00 + €. 150,00.

A titolo indicativo ma non esaustivo, si ritiene opportuno indicare anche quello che potrebbe essere il costo delle spese tecniche per la preparazione delle pratiche di cui sopra per richiedere ed ottenere la sanatoria; si ritiene plausibile un onorario professionale per i tecnici variabile da €. 3.000,00 ad €. 5.000,00 che comunque possono essere variabili anche in base alla scelta del tecnico.

Di questi costi, si terrà conto nella valutazione finale dell'immobile.

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

Nulla si è riscontrato in tal senso.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA..... OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVERDERA' A PREDISPORRE

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione



(allegato n. 21).

**17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE
NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A
CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN
PERIZIA;**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si redigerà l'APE.

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

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, risultano accatastate.

La planimetria del laboratorio (sub 1) e del garage (sub 2) risultano non corrispondenti a quanto riscontrato durante i sopralluoghi. Non si dovrà procedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali in quanto si dovrà procedere con la sanatoria edilizia e solo allora si potrà procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Lo scrivente esperto stimatore, ritiene si debba attendere e procedere con la variazione catastale una volta definito perfettamente la situazione urbanistica con il Comune di Forlì in quanto la variazione catastale deve essere un'operazione propedeutica e conseguente alla relativa pratica edilizia; non una variazione delle planimetrie fine a se stessa per regolarizzare la situazione presso l'Agenzia delle



Entrate. Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita per valutazioni diverse e procedere quindi ugualmente con la variazione catastale.

19) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO;

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso a capannoni artigianali/industriali, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di



stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona residenziale, etc.).

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

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "bassa" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso artigianale/industriale, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili



nuovi, ma posti in zona o in zone similari. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; tenendo conto ed effettuando una valutazione attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€/mq. 330,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS (allegato n. 22).

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso artigianale/industriale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta	/	/	1.380,00	0,03	41,40
Piano Seminterrato					
Laboratorio e garage	/	/	486,44	0,50	243,22
Piano Terra					
Laboratorio	/	/	486,44	1	486,44



Tettoia	/	/	43,80	0,2	8,76
Piano Primo					
Laboratorio	/	/	486,44	1	486,44
Balcone	/	/	9,96	0,30	2,99
Piano Sottotetto					
Ripostiglio h. sup. 1,80	/	/	204,00	0,30	61,20
TOTALE PARZIALE					1330,45
ARROTONDAM.					-0,45
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					1330,00

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

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

Superficie commerciale mq.1.330,00 x €\mq.330,00= €. **438.900,00**

Valore stimato €. 438.900,00

Manutenzione ed uso 5 %€. - 21.945,00

Riduzione di valore 10% per assenza di garanzie €. - 43.890,00

Sommano €. 373.065,00

Valore a base d'asta €. 370.000,00

**21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ
QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE
DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA'
A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE**



L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Nel caso di specie risulta pignorata l'intera e piena proprietà dell'immobile. Non sono state pignorate quote parziali.

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione risulta essere composto da due unità immobiliare le stesse risultano avere quattro piani dei quali uno seminterrato ed uno al sottotetto oltre all'area pertinenziale di proprietà esclusiva.

L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata (travi e pilastri) in conglomerato cementizio armato con solai di piano e di copertura in latero-cemento e murature di tamponamento e di divisione interne in mattoni di laterizio a vari spessori. L'intero fabbricato risulta realizzato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Forlì nell'anno 1961. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacate e tinteggiate. La copertura risulta essere con tetto a due acque e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con parapetto del balcone in ringhiera in elementi metallici, gli avvolgibili degli infissi esterni sono in legno e/o acciaio, e gli infissi esterni risultano essere in ferro con vetro singolo; le solette a sbalzo del balcone e del cornicione sono realizzati con elementi in conglomerato cementizio



armato tinteggiato.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in carente stato di conservazione anche per il fatto che risulta non utilizzato da svariati anni.

L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato – terra – primo – sottotetto è individuata con il subalterno 1 mentre l'autorimessa al piano seminterrato è individuata con il subalterno 2; risulta avere una forma rettangolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 34,00 x 14,60 per tutti i piani e la tettoia sul retro e staccata dal fabbricato principale risulta essere circa ml. 3,00 x 14,60.

Accedendo al piano terra dall'ingresso si trovano a sinistra una sala mostre ed a destra due uffici, un wc ed il vano scala che collega tutti i piani; proseguendo dall'ingresso, si giunge al locale laboratorio, molto ampio con due file di pilastri, sulla destra a ridosso degli uffici, un locale destinato anch'esso ad uffici e in adiacenza alla parete di tamponamento della facciata posteriore, sulla destra un ulteriore vano scala che collega tutti i livelli e sul lato sinistro un blocco bagno destinato alle maestranze presenti nel laboratorio.

Al piano primo si trovano salendo dalle scale sul fronte, un bagno, un antibagno, un ufficio ed un locale più ampio destinato a magazzino; dal corridoio, poi si accede al laboratorio, sovrapposto a quello del piano primo e con la stessa disposizione in adiacenza alla parete di tamponamento della facciata posteriore, sulla destra un ulteriore vano scala che collega tutti i livelli e sul lato sinistro un blocco bagno destinato alle maestranze presenti nel laboratorio. Al piano sottotetto, anch'esso raggiungibile da entrambi i corpi scala interni, risulta completamente destinato a ripostiglio in virtù al fatto che l'altezza media dei locali risulta essere inferiore all'altezza minima prevista dal locale regolamento edilizio per gli



ambienti abitabili.

Per ultimo, il piano seminterrato che ha in pianta il medesimo sviluppo ed ingombro dei piani soprastanti ma che risulta utilizzato come deposito per la maggior parte della superficie calpestabile, è presente una centrale termica dalla quale sono stati smontati gli apparecchi impiantistici e anche se ora non materialmente separato, l'unità immobiliare destinata a garage.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere: piano seminterrato pari a mq. 425,00 circa; piano terra pari a mq. 425,00 circa, ai quali si deve aggiungere la tettoia per mq. 40,00 circa; piano primo pari a mq. 420,00 ai quali si deve aggiungere il piccolo balcone per mq. 10,00 circa; piano sottotetto pari a mq. 415,00 (considerando tutta la superficie anche dove l'altezza è inferiore a ml. 1,50).

I locali al piano seminterrato hanno un'altezza pari a ml. 2,60; al piano terra hanno un'altezza pari a ml. 3,50; al piano primo hanno un'altezza pari a ml. 3,50; al piano sottotetto hanno un'altezza al colmo pari a ml. 2,80.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage al piano seminterrato, della tettoia al piano terra, del balcone al piano primo risulta essere pari a mq. 1.370,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in gres di tipo industriale ad esclusione del piano seminterrato e del piano sottotetto, dove risulta in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona bagni, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice ed avvolgibili e/o oscuranti in acciaio e/o legno, il portone dell'autorimessa è in lamiera preverniciata. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo anche se al momento del sopralluogo le apparecchiature



meccaniche (caldaia) risulta non presente e con la distribuzione del calore avveniva tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato e quindi non più a norma in base alle leggi vigenti alla data della redazione dell'elaborato peritale.

Per la proprietà così come visionata (sub 1e sub 2), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi, ai valori riscontrati dalle tabelle della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, il probabile valore per il canone mensile potrebbe aggirarsi circa pari ad €/mese 2.900,00÷3.000,00. In considerazione però allo stato di manutenzione dell'immobile, al necessario adeguamento adeguamento alle norme attualmente in vigore per quanto riguarda l'impiantistica, l'antincendio, etc., l'immobile in base alla situazione attuale riscontrata durante i sopralluoghi, non può essere ceduto in locazione se non prima di importanti lavori di messa a norma.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;

L'intero compendio immobiliare in stima, capannone ad uso artigianale/industriale con porzione destinata a garage e area cortilizia ad uso esclusivo, per proprie



caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

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

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

- _____ C.F.: _____

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

L'esecutato, persona fisica, sig. _____, come da certificato rilasciato dal Comune di Forlì risulta essere residente nel medesimo Comune in via _____ n. __, la famiglia anagrafica risulta composta dal solo _____ nato a _____ il --/--/----. Il sig. _____, come da certificato anagrafico risulta essere di stato civile libero a seguito del divorzio da _____ in data --/--/---- (allegato n. 23).

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



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

L'immobile risulta non occupato per cui non vi è la possibilità e la necessità di acquisire il certificato storico di residenza.

**27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA
PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE
GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO
DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL
CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI
ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE
AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE
PIGNORATO ACQUISENDONE COPIA;**

Nulla risulta in tal senso.

**28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE
(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....;**

Laboratorio per attività artigianale/industriale sito a Forlì- fraz. Vecchiazzano – via Veclezio n. 32.

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

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



Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è reso necessario richiedere proroga dei termini di consegna; di conseguenza vi è stato il differimento dell'udienza al giorno 24/02/2026 per cui la consegna del mio elaborato peritale avverrà entro e non oltre il giorno 25/01/2025.

30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR, sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 24).

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

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



32) NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

33) ALLEGATI

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici / comunicazione ricevuta dal Comune;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di divisione (Reg. Part. n. 155/2013);
- 07) Accettazione tacita eredità (Reg. Part. n. 156/2013);
- 08) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 10638/2011);
- 09) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 12381/2005);
- 10) Atto di donazione (Reg. Part. n. 5708/2001);
- 11) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 5648/2001);
- 12) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 2091/1991);
- 13) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 5099/1961);
- 14) Iscrizione (Reg. Part. n. 6195/2005);



- 15) Iscrizione (Reg. Part. n. 1781/2017);
- 16) Iscrizione (Reg. Part. n. 4395/2021);
- 17) Trascrizione (Reg. Part. n. 10929/2024);
- 18) Vincoli di POC-PSC;
- 19) Vincoli di RUE;
- 20) Planimetria esplicativa;
- 21) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 22) Rapporto valutazione IVS;
- 23) Certificati esecutato;
- 24) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 20 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

