

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Esecuzione immobiliare R.G. N° 10/2025

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTI A – B – C

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 03-11-2025 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

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

I debitori sono stati avvisati a mezzo raccomandata, in data 11-02-2026, presso gli indirizzi desunti dalla procedura, fissando il sopralluogo ai giorni 10-03-2026 ore 9,30 in Forlì (poi anticipato in accordo telefonico alle ore 9,00) ed il 13-03-2026 ore 10,00 in Bagno di Romagna.

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

I sopralluoghi sono avvenuti regolarmente in data:

- il 10-03-2026 ore 9,00 in Forlì, via Fulcieri Paulucci 127, alla presenza del custode nominato e del Signor [REDACTED]
- il 10-03-2026 ore 10,00 in Forlì, via Garibaldi 180, alla presenza del custode nominato e del Signor [REDACTED]
- il 13-03-2026 ore 10,00 in Bagno di Romagna, via Poggiolo 6 località Crocesanta , alla presenza del custode nominato e del Signor [REDACTED]



LOTTO A

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 FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

in Bagno di Romagna località Crocesanta Poggiolo al civ 6

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna , con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' su

FABBRICATO D'ABITAZIONE

Foglio 5 , particella 164

Categoria A/3, classe 1, consist. 3,5 vani, rendita catastale € 225,95 (APPARTAMENTO piano T) Via Crocesanta Poggiolo civ 6

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna, con i seguenti dati censuari: Foglio 5, particella 164 ENTE URBANO di mq 1882 .

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] nato Ravenna il 02-01-1974

CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/3 bene personale



██████████ nato Ravenna il 02-01-1974

CF ██████████

PROPRIETA' per 1/6

██████████ nato Russi (RA) il 11-07-1962

CF ██████████

PROPRIETA' per 1/3 bene personale

██████████ nato Russi (RA) il 11-07-1962

CF ██████████

PROPRIETA' per 1/6

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 24-01-2025 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
5	164		A/3	3,5 vani	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 2058 RG 1478 del 10-02-2025

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
5	164		A/3	3,5 vani	OM

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 SIA NEL PIGNORAMENTO CHE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

VIENE INDICATA LA SOLA QUOTA DI 1/2 DEL BENE, come di seguito suddivisa:

PIENA PROPRIETA' per 1/6 GEMELLI MAURO

PIENA PROPRIETA' per 1/3 GEMELLI DAVIDE

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un piccolo fabbricato di civile abitazione con corte pertinenziale, situato in Comune di Bagno di Romagna, località Poggiolo Crocesanta, medesima via al civ 6.

L'edificio risale agli 70-80, con struttura di tipo prefabbricato in cemento armato e tamponamenti, unico piano fuori terra (leggermente rialzato da vespaio sottostante) copertura a due falde (leggermente inclinate) in legno, con manto in guaina impermeabilizzante, senza lattoniere, esternamente rifinito ad intonaco e tinteggiatura, infissi in ferro e vetro semplice, scuretti tipo veneziana in alluminio e pvc ,porta di ingresso in alluminio preverniciato.

L'immobile in oggetto si trova lungo la via di collegamento tra Civorio (in Comune Civitella di Romagna) e Spinello (Comune di Santa Sofia), pochi chilometri dopo Civorio (in direzione Spinello) si svolta a sinistra lungo la via Poggiolo Crocesanta, si sale (su strada bianca) per circa 300 mt e si giunge alla corte dell'edificio in oggetto.

La corte è completamente a verde, la porzione pianeggiante è destinata a vialetto di accesso, sedime casa e piccola zona circostante, completamente senza recinzione e delimitata in gran parte dalla scarpata della strada (in parte sopra ed in parte sotto l'edificio), ed in piccola parte da scarpata in confine con altra proprietà.

EDIFICIO

L'edificio è di modeste dimensioni, ed internamente si compone di: ingresso su vano cucina pranzo, disimpegno, bagno e 2 camere da letto ed un ripostiglio.

Le finiture dell'immobile sono quelle tipiche di un prefabbricato:

vani con pareti intonacate e tinteggiate, soffitto con lastre prefabbricate e contro soffitto in polistirolo, pavimentazioni in ceramica -monocottura, rivestimenti in monocottura al bagno ed alla cucina... Porte interne in legno tamburate, portoncino di ingresso in alluminio



preverniciato.

Infissi esterni in ferro verniciato e vetro semplice, scuretti tipo veneziana in alluminio e pvc.

Impianto elettrico autonomo e sottotraccia, con contatore all'esterno dell'edificio; privo di impianto di riscaldamento, che avviene solo da stufa a legna posizionata in cucina; acqua sanitaria proveniente presumibilmente da una sorgente limitrofa.

Non sono presenti allaccio gas-metano ed allaccio alla rete idrica.

L'impiantistica non risulta a norma e sicuramente deve essere verificata in base alle normative di legge vigenti.

Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono pessime: si denota la presenza di fessurazioni sui tamponamenti esterni della struttura; si evidenziano forti segni di umidità risalente nelle pareti interne; contro soffitto in gran parte crollato o cadente ...etc..

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 40 circa.

NB : sulla corte sono presenti 2 box prefabbricati, sicuramente abusivi e da rimuovere.

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 e corte da immagine satellitare



vista dell'immobile dall'esterno zona accesso



interno cucina pranzo



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 piena proprietà dei soggetti eseguiti [REDACTED]

(insieme tra loro per l'intero) in forza di:

- QUOTA DI 1/3 CIASCUNO di PIENA PROPRIETA' per SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte di [REDACTED] (deceduta in data 04-03-2015) registrata il 29-10-2015 denuncia 1475/9990 Ufficio del Registro di Ravenna, trascritta 01-08-2016 ai numeri 12750/8287.

- QUOTA DI 1/6 CIASCUNO i PIENA PROPRIETA' per SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte di [REDACTED] (deceduto in data 07-05-2020) registrata il 10-02-2021 denuncia 31876/88888 Ufficio del Registro di Ravenna, trascritta 16-02-2021 ai numeri 2703/1929

NB : PER ENTRAMBE LE SUCCESSIONI NON RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

I titoli di provenienza del bene in oggetto ai soggetti eseguiti [REDACTED]

(insieme tra loro per l'intero) sono:

-SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte della madre [REDACTED] (deceduta in data 04-03-2015) registrata il 29-10-2015 denuncia 1475/9990 Ufficio del Registro di Ravenna, trascritta 01-08-2016 ai numeri 12750/8287, da cui la proprietà passava per la quota di 1/3 ciascuno ai soggetti eseguiti, e per l' ulteriore quota di 1/3 al marito [REDACTED].

-SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte del padre [REDACTED] (deceduto in data 07-05-2020) registrata il 10-02-2021 denuncia 31876/88888 Ufficio del Registro di Ravenna, trascritta 16-02-2021 ai numeri 2703/1929, da cui la quota di 1/3 del medesimo [REDACTED] , passava ai figli [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno.



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 DIVISIONE a rogiti Notaio Giunchi Paolo in Cesena in data 14-09-1991 repertorio 76759, da [REDACTED] comproprietà con [REDACTED]

A tutti i componenti il bene era pervenuto per successione in morte di Mariani Natale in data 28-04-1990, Registrata Ufficio del Registro Cesena den 83 vol 570 del 03-07-1991.

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 Vincenzo Calderini, in Santa Maria Capua Vetere in data 10-02-2025.

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 dell'immobile (v. doc.4), e precisato che NON SONO RISULTATE ULTERIORI NOTE rispetto a quanto presente agli atti, in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE del 01/08/2016 - Registro Particolare 8287 Registro Generale 12750
Pubblico ufficiale RAVENNA Repertorio 1475/9990 del 29/10/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 16/02/2021 - Registro Particolare 1929 Registro Generale 2703
Pubblico ufficiale RAVENNA Repertorio 31876/88888 del 10/02/2021

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trattasi delle successioni per morte dei genitori dei soggetti esegutati

ISCRIZIONE del 01/08/2024 - Registro Particolare 2080 Registro Generale 13869

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 15401 del 27/07/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A FAVORE di IONIO SPV SRL sede MILANO

CONTRO SOGGETTI ESECUTATI

IMPORTO complessivo 245.000,00 €



TRASCRIZIONE del 10/02/2025 - Registro Particolare 1478 Registro Generale 2058

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 135 del 24/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE di IONIO SPV SRL sede MILANO

CONTRO SOGGETTI ESECUTATI

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 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in riguardo alle successioni per morte di [REDACTED]

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'edificio in oggetto della presente, risulta non abitato, e comunque nella disponibilità dei soggetti esecutati. 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;

Si rilevano vincoli del tipo paesaggistico, dovuto alla vicinanza del torrente.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza degli immobili in oggetto del presente lotto, salvo ribadire la necessita di eseguire ACCETTAZIONI TACITE DI EREDITA' delle successioni per morte di [REDACTED]

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

Si rilevano vincoli del tipo paesaggistico, dovuto alla vicinanza del torrente.

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 non risulta in condominio.

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

L' immobile non risulta in condominio.

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 AVESSSE PERSO DI VALIDITA';

Non dovuto trattandosi di corte di immobile urbano.

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 in oggetto della presente, per quanto riferito dagli attuali proprietari eseguiti, risulta edificato intorno al 1970-75 , dal padre degli stessi.

In realtà dalla ricerca su base Ortofoto Emilia Romagna, l'edificio non risulta presente alla data del 1976-1978, per tanto si deve dedurre sia stato eseguito successivamente; tenuto conto che è stato accatastato nel 1993... la data di esecuzione v` ricercata tra il 1978 ed il 1993.

E' stata eseguita ricerca presso il Comune di Bagno di Romagna, sull'immobile in oggetto, con i dati dei proprietari attuali e dei proprietari precedenti, ma purtroppo (come da risposta del Comune di Bagno di Romagna in data 13-02-2026) **NON SONO RISUTATI TITOLI DI COSTRUZIONE di alcun genere.** Nel dubbio, lo scrivente ha provveduto anche ad eseguire una ricerca presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Forlì (per verificare se fosse presente una autorizzazione sismica) ma nuovamente con esito **NEGATIVO** (risposta in data 24-02-2026).

IN CONSEGUENZA DI QUANTO SOPRA SI DEVE CONSIDERARE CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO SIA COMPLETAMENTE ABUSIVO.

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

Il fabbricato risulta in zona agricola; viste le dimensioni del terreno non risultano potenzialità edificatorie.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

PER QUANTO SOPRA RIPORTATO SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO E' COMPLETAMENTE ABUSIVO.



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; VERIFICHIL'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, VERIFICHIL 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 RISULTA ALCUNA POSSIBILITA' DI SANATORIA PER L'IMMOBILE

INOLTRE RISULTANO ABUSIVI ANCHE I DUE BOX situati a ridosso dell'immobile principale

15) VERIFICHIL 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) VERIFICHIL, 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.

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

Il certificato APE, NON E' NECESSARIO, poiché viste le dimensioni, in base alla DGR 1275/2015 Articolo 5.a , l'immobile è escluso dall'obbligo di prestazione energetica in quanto



fabbricato isolato ed avente la superficie utile inferiore a mq 50.

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 immobiliare di cui al presente lotto, è regolarmente accatastata al CEU.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI 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 SUPERFICIE 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);

Alla luce di quanto verificato presso il Comune di Bagno di Romagna e presso l'ufficio dell'engenio civile di Forlì, l'immobile in oggetto risulta essere stato eseguito senza alcun titolo edilizio.

La destinazione di piano regolatore del Comune di Bagno di Romagna riguardante il terreno su cui si eleva l'edificio, la posizione a poca distanza dal corso d'acqua pubblico, etc.. NON CONSENTONO alcuna possibilità di sanatoria edilizia dell'immobile medesimo.

Non è possibile, inoltre, ipotizzare alcuna costruzione futura, viste le ridotte dimensioni del terreno in zona agricola.

PER QUESTI MOTIVI IL VALORE DEL LOTTO SI RIDUCE AL SOLO VALORE DEL



TERRENO (di 1882) STIMABILE A CORPO IN MASSIMO 5/8.000,00 € .

**DETTO TERRENO RISULTA NEL CONTEMPO GRAVATO DALL'ONERE DI
DEMOLIZIONE DELL'EDIFICIO ABUSIVO E DI RIMOZIONE DEI 2 BOX ABUSIVI.**

**NE CONSEGUE UN VALORE DELL'IMMOBILE DI FATTO NULLO, anzi presumibilmente
un valore negativo poiché gli oneri di demolizione, rimozione e smaltimento dell'edificio e di
rimozione dei 2 box (vista la posizione impervia) risulteranno superiori al valore del terreno.**

***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 ai soggetti eseguiti (metà ciascuno)

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

Omesso poiché si ritiene nullo il valore del bene.

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

Si è ritenuto di formare un unico lotto.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED] nato Ravenna il 02-01-1974

CF [REDACTED]

[REDACTED] nato Russi (RA) il 11-07-1962

CF [REDACTED]

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

Il bene in oggetto è pervenuto agli attuali proprietari, in seguito a successioni legittime dei



genitori, per cui si tratta di bene personale per entrambe i soggetti esecutati.

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'edificio risulta NON abitato.

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.)...

L'immobile di cui al presente lotto è intestato a persone fisiche per cui soggetto a tassa di registro.



LOTTO B

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.

PREMESSA

L'Immobile in oggetto del presente lotto è un fabbricato di civile abitazione, in stato **COLLABENTE**, situato nel centro storico di Forlì, con accesso da corso Garibaldi al civ 180. Attualmente il fabbricato si compone di 3 unità immobiliari (catastalmente distinte) con destinazione A/3.

Poiché nella realtà dei luoghi (come di seguito meglio precisato e descritto) il fabbricato è diruto, parzialmente crollato e quindi chiaramente **COLLABENTE**, lo scrivente ha ritenuto di eseguire variazione catastale delle tre unità con destinazione A/3, in altrettanti collabenti con destinazione **F/2**.

Inoltre si precisa che lo scrivente ritiene di eseguire un unico lotto (lotto B) poiché viste le necessarie opere di ristrutturazione integrale e strutturale dell'immobile, risulta impossibile prevedere più lotti che potrebbero essere assegnati a soggetti diversi, con le conseguenti problematiche operative e di divisione dei costi in fase di ristrutturazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ANTE VARIAZIONE ESEGUITA DAL CTU

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su **FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE** composto da tre unità abitative:
in Forlì Corso Garibaldi 180



2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobile risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' su

APPARATAMENTO

Foglio 176 , particella 130 sub 10 graffata a p.lla 592 sub 3

Categoria A/3, classe 2, consist. 3 vani, rendita catastale € 185,92 (APPARTAMENTO piano T)

Via Corso Giuseppe Garibaldi 180

APPARATAMENTO

Foglio 176 , particella 130 sub 13

Categoria A/3, classe 3, consist. 3,5 vani, rendita catastale € 253,06 (APPARTAMENTO piano

T-2-3) Via Corso Giuseppe Garibaldi 180

APPARATAMENTO

Foglio 176 , particella 130 sub 11

Categoria A/3, classe 3, consist. 4 vani, rendita catastale € 289,22 (APPARTAMENTO piano 1)

Via Corso Giuseppe Garibaldi 180

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì , con i seguenti dati censuari: Foglio 176:

particella 130 ENTE URBANO di mq 229

particella 592 ENTE URBANO di mq 168

le unità godono dei diritti sulle parti comuni distinte:

- Foglio 176 p.lla 130 sub 18 BCNC corte piano terra , scale piano terra-primosecondo e terzo , androne piano terra comune ai sub 13, 11 e 10 graffato p.lla 592 sub 3

- Foglio 176 p.lla 130 sub 16 BCNC androne piano terra comune a tutti i sub della p.lla 130

- Foglio 176 p.lla 130 sub 17 BCNC corte piano terra comune a tutti i sub della p.lla 130 escluso il sub 1

il tutto in capo alla ditta catastale:

████████████████████ nato Ravenna il 02-01-1974



CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/2

[REDACTED] nato Russi (RA) il 11-07-1962

CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/2 in regime di separazione dei beni

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 24-01-2025 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
176	130	10	A/3	3 vani	OM
Il sub 10 della p.lla 130 risulta graffato a p.lla 592 sub 3					
176	130	11	A/3	4 vani	OM
176	130	13	A/3	3,5 vani	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 2058 RG 1478 del 10-02-2025

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
176	130	10	A/3	3 vani	OM
Il sub 10 della p.lla 130 risulta graffato a p.lla 592 sub 3					
176	130	11	A/3	4 vani	OM
176	130	13	A/3	3,5 vani	OM

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



2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato di civile abitazione con corte pertinenziale, situato in centro storico di Comune di Forlì, in seconda linea rispetto corso Garibaldi, da cui ha accesso al civ 180.

L'edificio di vecchia data, ha accesso attraverso androne (solo pedonale) e corte, comuni anche alle unità dell'edificio che si prospetta su corso Garibaldi.

L'edificio in oggetto della presente si eleva su tre piani fuori terra oltre a porzione di sottotetto, ed allo stato attuale è parzialmente crollato, collabente ed inaccessibile.

In particolare risulta crollata parte della copertura e gran parte del solaio tra piano terra e piano primo.

Non è stato possibile per ovvi motivi di sicurezza, entrare (salvo affacciarsi da una porta al piano terra) all'interno dell'edificio.

EDIFICIO

L'edificio è composto catastalmente da tre distinte unità immobiliari:

- un appartamento al piano terra (composto da 2 vani e wc)
- un appartamento al piano primo (composto da 3 vani, disimpegno e bagno)
- un appartamento al piano secondo e sottotetto (composto da 2 vani, soffitta, disimpegno, bagno e sottotetto) oltre a corte esclusiva al piano terra.

Sono parti comuni alle sole tre unità citate, la corte piano terra sul retro, le scale piano terra-primo-secondo e terzo, l'androne al piano terra.

Di fatto si tratta di un edificio con accesso pedonale da corte comune con altre unità (lato corso Garibaldi) ed avente una corte pertinenziale sul retro (lato opposto a corso Garibaldi).

Mentre ai lati l'edificio confina con fabbricati e cortili di altra proprietà.

Come già precisato l'edificio in oggetto è parzialmente crollato e collabente, per questo motivo lo scrivente:

- ritiene di formare un unico lotto avente consistenza complessiva delle tre unità che lo compongono, in quanto necessita una ristrutturazione -ricostruzione integrale attuabile solo con la piena proprietà del bene



- ha ritenuto di aggiornare la situazione catastale, variando le unità in collabenti

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 250 circa (tenuto conto anche della corte esclusiva, particolarmente rara ed appetibile in un centro storico).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE POST VARIAZIONE ESEGUITA DAL CTU

**RILEVATA LA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI, LO SCRIVENTE CTU, HA RITENUTO NECESSARIO ESEGUIRE VARIAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI, TRASFROMANDOLE IN UNITA' COLLABENTI.
SI PRECISA CHE I CONFINI LATERALI DEL LOTTO INDICATO AL CATASTO URBANO NON SONO STATI VERIFICATI IN LOCO**

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su FABBRICATO composto da tre unità COLLABENTI :
in Forlì Corso Garibaldi 180

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' su

UNITA' COLLABENTE

Foglio 176 , particella 130 sub 22 graffata a p.lla 592 sub 5 e 592 sub 7
Categoria F/2 (piano T) Via Corso Giuseppe Garibaldi 180

UNITA' COLLABENTE

Foglio 176 , particella 130 sub 24 graffata a p.lla 592 sub 8
Categoria F/2 (piano T-2-3) Via Corso Giuseppe Garibaldi 180



UNITA' COLLABENTE

Foglio 176 , particella 130 sub 23

Categoria F/2 (piano 1) Via Corso Giuseppe Garibaldi 180

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì , con i seguenti dati censuari: Foglio 176:

particella 130 ENTE URBANO di mq 229

particella 592 ENTE URBANO di mq 168

le unità godono dei diritti sulle parti comuni distinte:

- Foglio 176 p.lla 130 sub 18 BCNC corte piano terra, scale piano terra-primosecondo e terzo, androne piano terra comune ai sub 22 della p.lla 130 graffato ai sub 5 e 7 della p.lla 592; sub 23 della p.lla 130; sub 24 della p.lla 130 graffato al sub 8 della p.lla 592 .

- Foglio 176 p.lla 130 sub 16 BCNC androne piano terra comune a tutti i sub della p.lla 130

- Foglio 176 p.lla 130 sub 17 BCNC corte piano terra comune a tutti i sub della p.lla 130 escluso il sub 1

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] nato Ravenna il 02-01-1974

CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/2

[REDACTED] nato Russi (RA) il 11-07-1962

CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/2 in regime di separazione dei beni



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 e corte da immagine satellitare



androne accesso da Corso Garibaldi (guardando verso il Corso)



androne accesso da Corso Garibaldi (guardando verso l'edificio in oggetto)



foto edificio , scattata dal piano secondo dell'immobile su corso Garibaldi



interno edificio



**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 piena proprietà dei soggetti esegutati [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno (insieme tra loro per l'intero) in forza di:

- QUOTA DI 1/4 PIENA PROPRIETA' in regime di separazione dei beni a [REDACTED]
- QUOTA DI 1/4 PIENA PROPRIETA' a [REDACTED]

per ATTO DI COMPRAVENDITA a rogiti dott. De Simone Mario Notaio in Forlì in data 20-10-2005 rep 32125/14593.

In forza di detto atto i soggetti esegutati acquistavano dai Signori [REDACTED]; la restante quota di 2/4 veniva acquistata dal Signor [REDACTED].

- QUOTA DI 1/4 PIENA PROPRIETA' in regime di separazione dei beni a [REDACTED]
- QUOTA DI 1/4 PIENA PROPRIETA' a [REDACTED]

per ATTO DI COMPRAVENDITA a rogiti dott. De Simone Mario Notaio in Forlì in data 17-11-2010 rep 42595/21871.

In forza di detto atto i soggetti esegutati acquistavano dal Signor [REDACTED]

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

I titoli di provenienza del bene in oggetto ai soggetti esegutati [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, sono quelli citati:

- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogiti dott. De Simone Mario Notaio in Forlì in data 20-10-2005 rep 32125/14593.

- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogiti dott. De Simone Mario Notaio in Forlì in data 17-11-2010 rep 42595/21871.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Ai Signori [REDACTED], gli immobili erano pervenuti per titoli ante ventennio, precisamente:



- A [REDACTED] per la quota di 4/12, giusta successione legittima in morte di [REDACTED] deceduto in data 07-12-1978 Registrata Ufficio del Registro Forlì den 16 vol 430 del 26-04-1979 .

-A [REDACTED] per la quota di 5/12 e [REDACTED] per la quota di 3/12 Atto Notaio Mercatali Adalberto in Modigliana in data 11-05-1979 rep 11557/3279

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 Vincenzo Calderini, in Santa Maria Capua Vetere in data 10-02-2025 .

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 dell'immobile (v. doc.4), e precisato che SONO RISULTATE ULTERIORI NOTE (TRATTASI DI 2 IPOTECHE IN RINNOVAZIONE) rispetto a quanto presente agli atti, in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE del 24/10/2005 - Registro Particolare 11979 Registro Generale 21097

Pubblico ufficiale DE SIMONE MARIO Repertorio 32125/14593 del 20/10/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trattasi dell'atto di acquisto del bene per la quota di 1 / 4 ciascuno a [REDACTED]

ISCRIZIONE del 24/10/2005 - Registro Particolare 5994 Registro Generale 21098

Pubblico ufficiale DE SIMONE MARIO Repertorio 32126/14594 del 20/10/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2974 del 04/09/2025

2. Iscrizione n. 3350 del 07/10/2025

TRASCRIZIONE del 18/11/2010 - Registro Particolare 12055 Registro Generale 20503

Pubblico ufficiale DE SIMONE MARIO Repertorio 42595/21871 del 17/11/2010

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Trattasi dell'atto di acquisto del bene per la restante quota di 1 / 4 ciascuno a [REDACTED]



ISCRIZIONE del 01/08/2024 - Registro Particolare 2080 Registro Generale 13869

**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 15401 del 27/07/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

A FAVORE di IONIO SPV SRL sede MILANO

CONTRO SOGGETTI ESECUTATI

IMPORTO complessivo 245.000,00 €

TRASCRIZIONE del 10/02/2025 - Registro Particolare 1478 Registro Generale 2058

**Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 135 del 24/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A FAVORE di IONIO SPV SRL sede MILANO

CONTRO SOGGETTI ESECUTATI

ISCRIZIONE del 04/09/2025 - Registro Particolare 2974 Registro Generale 16083

**Pubblico ufficiale DE SIMONE MARIO Repertorio 32126/14594 del 20/10/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5994 del 2005**

ISCRIZIONE del 07/10/2025 - Registro Particolare 3350 Registro Generale 17748

**Pubblico ufficiale DE SIMONE MARIO Repertorio 32126/14594 del 20/10/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DIMUTUO FONDIARIO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5994 del 2005**

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

Il sottoscritto ha estratto copia delle planimetrie catastali urbane degli immobili di cui alla presente.

Quindi come citato ha eseguito variazione catastale per identificare gli immobili come collabenti.

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

Per quanto sopra esposto e verificato, non si rilevano omissioni.



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'edificio in oggetto della presente, risulta semi-crollato ed ovviamente non abitato.

L'edificio è comunque nella disponibilità dei soggetti eseguiti.

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;

Si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

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 agli atti di provenienza degli immobili in oggetto del presente lotto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Si rilevano vincoli di piano regolatore, trattandosi di edifici in centro storico.

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 non risulta in condominio costituito.

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
L' immobile non risulta in condominio costituito.

E' comunque presente ingresso dalla pubblica via Corso Garibaldi, attraverso androne e corte scoperta comune anche ad unità di altro edificio (facente fronte sulla via Corso Garibaldi).

Per tanto in seguito alla eventuale assegnazione andranno regolate le modalità ed i costi dell'accesso e passaggio da dette zone.

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 corte di immobile urbano.

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 in oggetto della presente, risulta certamente edificato in data antecedente il 01-09-1967. E' stata eseguita ricerca presso il Comune di Forlì sugli immobili in, ed è risultato: SCIA protocollo generale 130976/2022 n° 2661/2022 per *intervento di ristrutturazione edilizia su 3 unità immobiliari esistenti*.

SCIA DECADUTA, come da comunicazione del Comune di Forlì, in seguito al sopralluogo in



data 19-06-2024, in quanto i lavori non sono mai iniziati, ed è risultato trascorso il termini per iniziarli.

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

Il fabbricato risulta in centro storico del Comune di Forlì “Tessuto del Centro Storico A2 (art 29.17), ed è soggetto a ristrutturazione.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

In merito al presente lotto, si è potuto sommariamente verificare la corrispondenza tra lo stato ante opere (allegato alla SCIA protocollo generale 130976/2022 n° 2661/2022) e la situazione dei luoghi, tenuto conto dell'impossibilità di entrare all'interno dell'edificio per problemi di sicurezza, e tenuto conto dei crolli avvenuti successivamente alla data di presentazione della SCIA.

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'edificio ad uso residenziale in oggetto del lotto, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

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

Il certificato APE, NON E' NECESSARIO VISTA LA SITUAZIONE DI COLLABENTE , CON CROLLO DELLA COPERTURA, come da Articolo 5.e della DGR 1275/2015 che esclude la necessità di attestazione di prestazione energetica per i ruderi.

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...

Le unità che costituiscono l'edificio di cui al presente lotto, sono regolarmente accatastate al CEU (Vedi allegato 5 ante variazione eseguita dal CTU).

Come citato lo scrivente ha eseguito variazione catastale per identificare correttamente gli immobili come collabenti (vedesi allegato 5 post variazione eseguita dal CTU)



19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI 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 situazione dell'immobile, lo scrivente ritiene che di utilizzare il metodo di stima per ricerca del valore di trasformazione del bene:
il valore del bene risulta quindi per differenza tra il valore di mercato (inteso come ricavo della ipotetica vendita dell'opera trasformata) e tutti i costi necessari per eseguire la trasformazione, seguendo la formula:

VT (Valore di trasformazione) =

VM (Valore di mercato del bene traformato/finale)

-

K (costi necessari alla trasformazione)

NB : nella ricerca di detto valore, lo scrivente seguirà lo schema di progetto già redatto



nel SCIA a suo tempo redatta per l'intervento che non è stato realizzato (citato al punto specifico)

RICERCA del VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO (integralmente ristrutturato-ricostruito)

Dalla ricerca di mercato eseguita, lo scrivente, può affermare che il prezzo di mercato di appartamenti (completamente ricostruiti/ristrutturati integralmente) ed aventi le modeste dimensioni di quelli progettati ovvero:

due bilocali ed un monolocale con sottotetto (che di fatto è un ulteriore bilocale), si possa aggirare intorno ai 2.600,00 -2.700,00 €/mq

Tenuto conto della superficie commerciale pari a mq 250 circa, si ritiene che il valore complessivo del bene trasformato possa essere pari a circa € 670.000,00.

Valore riscontrabile anche considerando le tre unità “a corpo”, poiché corrisponde ad una media di circa 220.000,00 € per ciascuna delle tre unità di progetto.

RICERCA del COSTO DI TRASFORMAZIONE (integrale ristrutturazione-ricostruzione)

Alla data odierna il prezzo di ricostruzione di un edificio avente le caratteristiche di quello in oggetto, tenuto conto delle difficoltà e particolarità oggettive di costruire all'interno del centro storico (con le relative difficoltà di accesso, specie nel caso in oggetto di edificio sostanzialmente intercluso rispetto la pubblica via) è da considerarsi pari ad almeno 2.100,00 € al mq (comprensivo di oneri, spese tecniche, etc...) Per tanto il costo complessivo della ricostruzione dell'edificio è da ritenersi pari a circa 525.000,00 €. Ulteriori costo da considerare è l'utile dell'ipotetico imprenditore immobiliare in sede di operazione di ricostruzione e vendita, da stimare almeno pari al 10 % del costo dell'operazione, quindi pari a circa 55.000 €; ne deriva un totale di costi pari ad € 580.000,00.

In sintesi il VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL BENE, risulta:

VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO - COSTO DI TRASFORMAZIONE

€ 670.000,00 - € 580.000,00 = € 90.000,00



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

VALORE DI STIMA DI BASE -----	€ 90.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -----	non presenti
ONERI SANATORIA URBANISTICA -----	non presenti
OPERE DI RIPRISTINO -----	non presenti
STATO DI POSSESSO -----	////
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI-----	////

VALORE DI STIMA CORRETTO	€ 90.000,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----	euro 9.000,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO---(90.000,00-9.000,00) = -----	€ 81.000,00

Valore arrotondato euro 80.000,00 (ottantamila/00).

Valore locativo NULLO allo stato attuale

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 ai soggetti eseguiti (metà ciascuno)

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

Fabbricato di civile abitazione con corte pertinenziale, situato in centro storico di Comune di Forlì, in seconda linea rispetto corso Garibaldi, con accesso al civ 180, attraverso androne (solo pedonale) e corte , comuni anche alle unità dell'edificio che si prospetta su corso Garibaldi.

L'edificio in oggetto della presente si eleva su tre piani fuori terra oltre a porzione di sottotetto, ed allo stato attuale è parzialmente crollato, collabente ed inaccessibile, ed è composto da tre distinte unità immobiliari:

- un appartamento al piano terra (composto da 2 vani e wc)
- un appartamento al piano primo (composto da 3 vani, disimpegno e bagno)
- un appartamento al piano secondo e sottotetto (composto da 2 vani, soffitta, disimpegno, bagno e sottotetto) oltre a corte esclusiva al piano terra.



Sono parti comuni alle sole tre unità citate, la corte piano terra sul retro, le scale piano terra-primosecondo e terzo, l'androne al piano terra.

Di fatto si tratta di un edificio con accesso pedonale da corte comune con altre unità (lato corso Garibaldi), ed avente una corte pertinenziale sul retro (lato opposto a corso Garibaldi).

Mentre ai lati l'edificio confina con fabbricati e cortili di altra proprietà.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 250 circa (tenuto conto anche della corte esclusiva, particolarmente rara ed appetibile in un centro storico).

Valore arrotondato euro 80.000,00 (ottantamila/00).

Valore locativo NULLO allo stato attuale

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

Si è ritenuto di unico lotto per le motivazioni già esposte in premessa.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

██████████ nato Ravenna il 02-01-1974

CF ██████████

██████████ nato Russi (RA) il 11-07-1962

CF ██████████

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

Il bene in oggetto è pervenuto agli attuali proprietari, in forza di atti d'acquisto nei quali:

- ██████████ dichiarava di essere celibe.

- ██████████ dichiarava di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni.

Lo scrivente ha richiesto presso anagrafe del Comune di Milano mezzo pec in data 11-03-2026, estratto dell'atto di matrimonio. Ma purtroppo malgrado diverse telefonate di sollecito il certificato richiesto non è pervenuto.



26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO ...

Come già precisato in precedenza l'edificio risulta semi-crollato e quindi NON abitato.

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.)...

L'immobile di cui al presente lotto è intestato a persone fisiche per cui soggetto a tassa di registro.



LOTTO C

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 e GARAGE
in Forlì viale Fulcieri Paulucci di Calboli 127**

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' su 1/2 CIASCUNO IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI

APPARTAMENTO D'ABITAZIONE

Foglio 202 , particella 1342 sub 6

Categoria A/2, classe 3, consist. 5,5 vani, rendita catastale € 681,72 (APPARTAMENTO piano

1) Viale Fulcieri Paulucci di Calboli civ 127

GARAGE

Foglio 202 , particella 1342 sub 3

Categoria C/6, classe 3, consist. 15 mq, rendita catastale € 77,47 (GARAGE piano T) Viale

Fulcieri Paulucci di Calboli civ 127

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

Foglio 202 , particella 1342 ENTE URBANO di mq 785



Le unità in oggetto godono dei diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art 1117 del CC, in particolare sulla corte, vano scale e centrale termica distinti al sub 21 , Beni Comuni Non Censibili, comuni a tutte le unità.

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nato Russi (RA) il 11-07-1962

CF ██████████

PROPRIETA' per 1/2 in regime di comunione dei beni

██████████ nata Pavia (PV) il 24-05-1968

CF ██████████

PROPRIETA' per 1/2 in regime di comunione dei beni

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 24-01-2025 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
202	1342	6	A/2	5,5 vani	OM
202	1342	3	C/6	15 mq	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 2058 RG 1478 del 10-02-2025

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
202	1342	6	A/2	5,5 vani	OM
202	1342	3	C/6	15 mq	OM

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



NON SONO per contro corrispondenti a quelli attualmente in visura, in quanto sia nel pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, viene indicata la ditta:

Piena proprietà 1/1 del Signor [REDACTED] e Piena proprietà 1/1 della Signora [REDACTED], in regime di comunione legale.

MENTRE LA DITTA ESATTA è

[REDACTED] PROPRIETA' per 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] PROPRIETA' per 1/2 in regime di comunione dei beni

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili in oggetto di pignoramento sono un appartamento al piano primo con garage di pertinenza al piano terra, dell'edificio condominiale sito in Forlì viale Fulcieri Paulucci di Calboli al civ 127.

Fabbricato condominiale di civile abitazione con corte pertinenziale, situato in angolo tra viale Fulcieri Paulucci di Calboli e via Ravaoli.

L'edificio risale alla fine anni' 60, con struttura mista in cemento armato e muratura, elevantesi su 4 piani fuori terra, solai in laterocemento, copertura a falde, con manto in guaina impermeabilizzante, lattoniere in lamiera, esternamente rifinito a mattoni faccia vista, infissi in legno e vetro , avvolgibili in pvc, aggetti intonacati, ringhiere ai balconi in ferro e vetro...

L'edificio condominiale si compone di 8 appartamenti d'abitazione ,oltre ai garage e servizi.

La corte è completamente recintata lungo le pubbliche vie e sui confini laterali; ha doppio accesso carrabile ed accesso pedonale lungo viale Fulcieri.

La corte è in parte rifinita ad asfalto ed in parte a verde.

APPARTAMENTO

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo civ 127 interno 3, accessibile dal vano scale comune non dotato di ascensore, e si compone: ingresso, disimpegno, cucina pranzo, soggiorno, bagno e 2 camere da letto.

Balcone fronte viale Fulcieri, accessibile dal soggiorno e da una camera da letto.

GARAGE

Situato al piano terra, con accesso carrabile dalla corte, e collegamento interno al vano scale



attraverso il vano lavanderia comune.

Le finiture dell'immobile sono quelle tipiche dell'epoca di esecuzione:

vani con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in parte in marmittoni ed in parte gres, rivestimenti in monocottura al bagno ed alla cucina...Porte interne in legno tamburate, portoncino di ingresso in legno non blindato, infissi in legno con vetro camera ed avvolgibili in pvc.

Pavimento al balcone in gres.

Il garage ha pavimentazione in gettata di cemento, basculante in lamiera.

Il vano scale comune è intonacato e tinteggiato, la scala è pavimentata in marmo con ringhiera in ferro verniciato, androne di ingresso comune al piano terra sempre pavimentato in marmo, con infisso in alluminio e vetro.

L'impiantistica, sicuramente da verificare in base alle normative di legge vigenti, è composta da: impianto elettrico autonomo sottotraccia; impianto gas cucina autonomo; impianto di riscaldamento ed impianto idrico sanitario centralizzati, con elementi radiatori in acciaio.

E' presente condizionatore con 2 split (camera da letto e soggiorno) e macchina sul balcone.

L'impianto elettrico al garage è di tipo minimale, ed è presente anche adduzione acqua.

Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono normali vista l'epoca di realizzo.

Le condizioni del condominio denotano l'esigenza di lavori di manutenzione ai balconi ed alla pavimentazione della corte.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq108 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 condominiale da immagine satellitare



vista dell'immobile condominiale da Viale Fulcieri



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 piena proprietà dei soggetti esegutati [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione dei beni tra di loro, in forza di:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 29-02-2000 a rogiti Notaio OLIVERI GIORGIO in Forlì, repertorio 38991 .

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza ai soggetti esegutati [REDACTED], è l'ATTO DI COMPRAVENDITA del 29-02-2000 a rogiti Notaio OLIVERI GIORGIO in Forlì, repertorio 38991.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza ai soggetti esegutati è già ante ventennio.

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 Vincenzo Calderini, in Santa Maria Capua Vetere in data 10-02-2025 .

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 dell'immobile (v. doc.4), e precisato che NON SONO RISULTATE ULTERIORI NOTE rispetto a quanto presente agli atti, in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE del 01/03/2000 - Registro Particolare 1897 Registro Generale 2826

Pubblico ufficiale OLIVERI GIORGIO Repertorio 38991 del 29/02/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trattasi dell'atto di acquisto dei beni .



ISCRIZIONE del 01/08/2024 - Registro Particolare 2080 Registro Generale 13869

**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 15401 del 27/07/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

A FAVORE di IONIO SPV SRL sede MILANO

CONTRO SOGGETTI ESECUTATI

IMPORTO complessivo 245.000,00 €

TRASCRIZIONE del 10/02/2025 - Registro Particolare 1478 Registro Generale 2058

**Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 135 del 24/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A FAVORE di IONIO SPV SRL sede MILANO

CONTRO SOGGETTI ESECUTATI

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, oltre al quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni.

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

Per quanto sopra esposto e verificato, non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti.

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'edificio in oggetto della presente, risulta abitato dai soggetti [REDACTED], assieme al figlio [REDACTED], maggiorenne.

E' stato richiesto ed ottenuto certificato anagrafico di residenza e contestuale stato di famiglia, dal quale risultano residenti le persone citate : [REDACTED].

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 PAESAGGISTICI, 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.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli dall'atto 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 .

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto, trattandosi di zona residenziale satura.

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 “ RAVAIOLI “.

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

L'immobile risulta in condominio costituito, denominato condominio "RAVAIOLI".

Lo scrivente ha contatto l'amministratore pro tempore del condominio, Studio Bulgarelli -Pieri di Forlì ed ha ricevuto risposta dal Signor Stefano Bulgarelli in data 26-03-2026.

Relativamente alle unità in oggetto della presente:

- **non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria**
- **non vi sono insoluti pregressi; alla data del 26-03-2026 risultano da pagare spese € 528,00 relative alla gestione 2025/2026, in scadenza al 30-04-2026**
- **l'ammontare indicativo delle spese annue è pari ad € 2.440,00 circa**

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 corte di immobile urbano.

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, da quanto riscontrato in atto di provenienza, risulta edificato in forza di licenza edilizia n° 38097 del 06-06-1968, variante 39791 del 03-05-1969, Abitabilità in data 07-08-1969 n°10536 del 20-12-1969.

E' stata eseguita ricerca presso il Comune di Forlì sugli immobili in oggetto, ma purtroppo (come da comunicazione in data 10-03-2026) i titoli di costruzione iniziale non sono irreperibili/indisponibili in quanto i locali di cui all'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023.



Inoltre dal rogito di acquisto risulta una concessione in sanatoria (9161 del 05-03-1993 con relativa abitabilità n°8647 del 12-03-1993) ma riguarda opere eseguite nelle parti comuni del condominio: *difformità di posizionamento del fabbricato rispetto i confini di proprietà ; modifica di prospetto per diverso dimensionamento di finestre; modifiche interne nell'immobile sito in Via Fulcieri P. di Calboli 127*

Dalla risposta dell'ufficio tecnico è risultata anche una licenza edilizia a nome del precedente proprietario, ma sicuramente riguarda altro immobile non in oggetto.

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 alle planimetrie urbane redatte in data 04-12-1969 , presumendo si tratti della planimetria seguita alla costruzione dell'edificio (viste le date dell'abitabilità e delle medesime planimetrie).

Sulla base di detta planimetria, tenuto conto anche del livello grafico della medesima, datata 1969, 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



Per quanto sopra esposto, 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 09560-034481-2026 del 10/04/2026 valido sino al 10-04-2036 da cui risulta l'unità in classe F con EP gl,nren 251,41 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 , RISULTA NECESSARIO , per tanto è stato prodotto.

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...

Le unità immobiliari di cui al presente lotto, sono regolarmente accatastate al CEU.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI 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 similari, 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
Tipologia immobiliare	Edificio CONDOMINIALE
Destinazione	Abitativa
Tipologia costruttiva	MURATURA MISTO C.A.
Dimensioni	Medio
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	ABITAZIONE

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 FULCIERI PAULUCCI PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 120 P1° SENZA ASCENSORE PREZZO RICHIESTO € 189.000 €	€ 1.575,00
COMPARABILE B VENDITA APPARTAMENTO VIA ARNIER PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 130 PREZZO RICHIESTO € 210.000 €	€ 1.615,00
COMPARABILE A VENDITA APPARTAMENTO VIALE FULCIERI PAULUCCI PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 98 P1° SENZA ASCENSORE PREZZO RICHIESTO € 134.000 €	€ 1.367,00
OMI (zona in oggetto) II° semestre 2025 zona C1 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI TIPO CIVILE STATO NORMALE MIN 1600 MAX 1800/MQ VALORE DI LOCAZIONE MIN 6,5 MAX 7,6 / MQ /MESE	SI CONSIDERA COME VALORE MINIMO STATO NORMALE € 1.600,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.539,25

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 D'ABITAZIONE e GARAGE

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE	93	1,00	95,00
BALCONE	9	0,50	4,50
GARAGE	18	0,50	9,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			108,50



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 residenziale urbana, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità principale, delle condizioni attuali, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato per la tipologia di immobile

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO (in condizioni normali) PARI a
1.550,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1

per cui € 1.550,00 x 1 = 1.550,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE: normale

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

per cui € 1.550,00 x 1 = 1.550,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.550,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

**APPARTAMENTO D'ABITAZIONE e GARAGE a corpo per l'intero (1000/1000)
di prop.tà, pari a:**

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	108,5	1550	168.175,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 168.175,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (alla data attuale non presenti) non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- non presenti



OPERE DI RIPRISTINO ----- non presenti
STATO DI POSSESSO ----- ////
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 168.175,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 16.817,50
VALORE DI STIMA DEFINITIVO---(168.175,00 -16.817,50) = ----- € 151.357,50

Valore arrotondato euro 151.000,00 (centocinquantomila/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 ai soggetti esecutati (metà ciascuno in regime di comunione dei beni)

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

Gli immobili in oggetto di pignoramento sono un appartamento al piano primo con garage di pertinenza al piano terra, dell'edificio condominiale anni' 60, sito in Forlì viale Fulcieri Paulucci di Calboli al civ 127.

L'edificio condominiale si compone di 8 appartamenti d' abitazione , oltre ai garage e servizi .

APPARTAMENTO

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo civ 127 interno 3, accessibile dal vano scale comune non dotato di ascensoree si compone: ingresso, disimpegno, cucina pranzo, soggiorno, bagno e 2 camere da letto.

Balcone fronte viale Fulcieri, accessibile dal soggiorno e da una camera da letto.

GARAGE

Situato al piano terra, con accesso carrabile dalla corte, e collegamento interno al vano scale attraverso il vano lavanderia comune. Le finiture dell'immobile sono quelle tipiche dell'epoca di



esecuzione. Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono normali vista l'epoca di realizzo. La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq108 circa.

Valore arrotondato euro 151.000,00 (centocinquantunomila/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 Russi (RA) il 11-07-1962

CF ██████████

██████████ nata Pavia (PV) il 24-05-1968

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 d'acquisto del bene in oggetto i soggetti esegutati dichiaravano di essere in comunione legale dei beni. Lo scrivente ha richiesto presso anagrafe del Comune di Milano mezzo pec in data 11-03-2026, estratto dell'atto di matrimonio. Ma purtroppo malgrado diverse telefonate di sollecito il certificato richiesto non è pervenuto.

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'edificio risulta abitato dai soggetti esegutati ██████████, maggiorenne.



27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITE 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.)...

L' immobile di cui al presente lotto è intestato a persone fisiche per cui soggetto a tassa di registro.

ALLEGATI

LOTTO A

Documentazione fotografica

Planimetria

LOTTO B

Documentazione fotografica

Planimetria

Allegato A

LOTTO C

Documentazione fotografica

Planimetria

Allegato A

Cesena, il 20-04-2026

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide

