

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 17/2025

G.Es. Dott. Danilo MAFFA

_____ (creditore procedente) - Avv. Davide
Moretto

contro

_____ – C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/2 proprietà

_____ – C.F.: _____ (esecutata)

Quota di 1/2 proprietà

Udienza del 11 giugno 2026

Forlì, 8 maggio 2026

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

T R I B U N A L E C I V I L E D I F O R L I '

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 17/2025

G.Es. Dott. Danilo MAFFA

_____ (creditore procedente) - Avv. Davide
Moretto

contro

_____ – C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/2 proprietà

_____ – C.F.: _____ (esecutata)

Quota di 1/2 proprietà

Udienza del 11 giugno 2026

R E L A Z I O N E

Forlì, 8 maggio 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. 05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 08
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag. 10
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 13
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 19
03.1) PROPRIETA'	pag. 19
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 19
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 20
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 20
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 22
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 25
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 26
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 26
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 27
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 27
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMIL	pag. 27
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 27
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 28
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 28
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 29
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 29
12) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 30
12.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 30
12.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 31
12.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 31
13) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 31
14) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 32
15) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 32
16) ESENZIONE A.P.E.	pag. 32
17) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 33
18) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO	pag. 34
19) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 34
19.1) CRITERI ADOTTATI	pag. 35
19.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 36
19.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 37
19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 38
20) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 39
21) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	pag. 39
22) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 44
23) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE	pag. 44
24) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 44
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 45
26) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 46
27) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 46
28) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 47
29) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 47
30) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI	pag. 47
31) NOTE	pag. 48
32) ALLEGATI	pag. 48



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Danilo Maffa, in data 13/03/2025 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. 17/2025.

Promossa da:

- _____ con sede legale a _____, in via _____
_____ n. ____ C.F./P.IVA: _____ – Assistita dall'Avv. **Davide Moretto**;

Contro:

- _____ nato _____ (_____) il --/--/----, residente, alla data del 18/03/2025 a _____ in via _____ n. ____, C.F. _____;
- _____ nata a _____ il --/--/----, residente, alla data del 17/03/2025 a _____ in via _____ n. ____, C.F. _____;

Successivamente, in data 15/03/2025, 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 01/04/2025, 12/12/2025, 22/01/2026;
 - 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. Maddalena Degli Oddi, i debitori sono stati avvisati a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 18/03/2025, presso le proprie residenze come desunta dall'atto di pignoramento e dalle certificazioni risultanti dall'anagrafe del Comune di Forlì.

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

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto alla data prefissata (01/04/2025), l'esecutato non ha posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all'immobile.



**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

Siamo in presenza di un unico fabbricato, all'interno del quale, vi sono un appartamento con relative pertinenze, un locale deposito e due garages e prima di procedere con l'identificazione dei beni, è necessario distinguere le varie unità immobiliari in quanto vi è la possibilità di suddividerli in lotti di vendita. Più precisamente, i lotti risultano essere:

- Appartamento di civile abitazione al piano sottostrada, secondo e terzo situato a Forlì (FC) in viale Antonio Gramsci n. 102 e relativo garage individuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Forlì al foglio 183 particella 128 rispettivamente sub. 32 e sub 36; che individuerò come **LOTTO 1.**
- Garage al piano terra con adiacente tettoia e area cortilizia ad uso esclusivo oltre ad un locale deposito posto al piano interrato siti a Forlì (FC) in viale Antonio Gramsci n. 102 individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Forlì al foglio 183 particella 128 rispettivamente sub. 15 e sub 45; che individuerò come **LOTTO 2.**

02.1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 1 (subb. 32-36)

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, terzo (sottotetto) ed interrato, oltre al garage al piano terra



di un fabbricato condominiale posizionato lungo la direttrice che negli anni '60/'70 del secolo scorso collegava la città di Forlì alla nascente “zona industriale” del capoluogo. Precisamente nel crocevia di due importanti strade per il comprensorio forlivese che sono la via Andrea Costa ed appunto la via Antonio Gramsci. Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 183 particella 128 subb. 32-36 e risultano composte rispettivamente: da appartamento posto al piano secondo composto da ingresso, sala, cucina, due camere da letto, un bagno, un secondo bagno cieco, un ripostiglio, oltre ad un ripostiglio al piano terzo ed una cantina al piano interrato; autorimessa in lamiera posta al piano terra.

L'accesso al garage avviene dall'esterno tramite il passaggio dal vano scala comune, ovvero dall'ingresso carrabile attraverso il cortile esterno. L'accesso all'appartamento, avviene dall'ingresso principale del fabbricato condominiale posto su via Antonio Gramsci n. 102 e vano scala comune che collega tutti i piani del fabbricato, dal piano interrato al piano sottotetto. Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del del C.C., fra i quali trovansi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 183 particella 128 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.07.84 e particella 187 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha. 0.01.98.

L'intero fabbricato è composto da tre piani fuori terra, oltre al piano interrato ed il sottotetto ed è distribuito con varie unità abitative e commerciali, ai piani e servizi al piano interrato e sottotetto.

Il quartiere dove è posizionato il nostro fabbricato, risulta essere un agglomerato di



fabbricati risalenti al periodo di sviluppo della città di Forlì nell'immediato dopo guerra e successivamente nel periodo del così detto "boom economico" e si vede l'eterogeneità dei fabbricati che spaziano dagli anni '50 fino ai giorni nostri. Sono presenti anche attività commerciali e nella parte più nascosta del quartiere, a ridosso della linea ferroviaria, vi sono una serie di fabbricati ospitanti attività artigianali/industriali. L'intero quartiere è asservito da servizi pubblici facilmente raggiungibili e che consentono di raggiungere numerose destinazioni. Non ultima anche la comoda distanza dalla stazione ferroviaria, nonché svariati punti di vendita al dettaglio.

02.1.2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 2 (subb. 15-45)

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un garage al piano terra ed un locale deposito al piano interrato di un fabbricato condominiale posizionato lungo la direttrice che negli anni '60/'70 del secolo scorso collegava la città di Forlì alla nascente "zona industriale" del capoluogo. Precisamente nel crocevia di due importanti strade per il comprensorio forlivese che sono la via Andrea Costa ed appunto la via Antonio Gramsci. Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 183 particella 128 subb. 15-45 e risultano composte rispettivamente:

autorimessa in muratura con annessa tettoia ed area cortilizia ad uso esclusivo;
locale di deposito posto al piano interrato.

L'accesso al garage avviene dall'esterno tramite il passaggio dal vano scala comune, ovvero dall'ingresso carrabile attraverso il cortile esterno. L'accesso al locale di deposito al piano interrato, avviene sempre tramite il vano scala comune. Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di



comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del C.C., fra i quali trovansi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 183 particella 128 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.07.84 e particella 187 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha. 0.01.98.

L'intero fabbricato è composto da tre piani fuori terra, oltre al piano interrato ed il sottotetto ed è distribuito con varie unità abitative e commerciali, ai piani e servizi al piano interrato e sottotetto.

Il quartiere dove è posizionato il nostro fabbricato, risulta essere un agglomerato di fabbricati risalenti al periodo di sviluppo della città di Forlì nell'immediato dopo guerra e successivamente nel periodo del così detto "boom economico" e si vede l'eterogeneità dei fabbricati che spaziano dagli anni '50 fino ai giorni nostri. Sono presenti anche attività commerciali e nella parte più nascosta del quartiere, a ridosso della linea ferroviaria, vi sono una serie di fabbricati ospitanti attività artigianali/industriali. L'intero quartiere è asservito da servizi pubblici facilmente raggiungibili e che consentono di raggiungere numerose destinazioni. Non ultima anche la comoda distanza dalla stazione ferroviaria, nonché svariati punti di vendita al dettaglio.

02.2.1) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 1

I beni risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 183, particella 128:

sub. 32, piano S1-2-3, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita €. 433,82;

sub. 36, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13,00, rendita €. 67,14;



oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 183 particella 128 avente superficie di Ha. 0.07.84 Ente Urbano e particella 187 avente superficie di Ha. 0.01.98 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà dei sig.ri _____ nato a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 in qualità di proprietario; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 in qualità di proprietaria (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con sub. 33-37-46, tutti della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 33 abitazione al piano S1-2-3;
- Sub 37 garage al piano T;
- Sub 46 appartamento al piano T.

02.2.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 2

I beni risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 183, particella 128:

sub. 15, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12,00, rendita €. 61,97;

sub. 45, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 18,00, rendita €. 85,53;

oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 183 particella 128 avente superficie di Ha. 0.07.84 Ente Urbano e particella 187 avente superficie di Ha. 0.01.98 Ente Urbano.



Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà dei sig.ri _____ nato a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 in qualità di proprietario; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 in qualità di proprietaria (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con sub. 14-32-33-34, tutti della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 14 garage al piano T;
- Sub 32 appartamento al piano S1-2-3;
- Sub 33 abitazione al piano S1-2-3;
- Sub 34 garage al piano T;

**02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA
NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA
GLI STESSI – LOTTI 1 e 2**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 10/02/2025 – LOTTI 1 e 2

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano i beni di proprietà dei sig.ri _____ nato a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 in qualità di proprietario; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 in qualità di proprietaria.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta: “porzione del fabbricato condominiale sito in Comune di Forlì, viale Antonio Gramsci n. 102, costituita da un appartamento al piano secondo con annesso ripostiglio al piano terzo (sottotetto) e cantina al piano sottostrada, da un locale di deposito al piano interrato, nonché da due garage al piano terra uno dei quali con annessi tettoia e



cortile, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 183 con le particelle 128 sub 32, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita catastale Euro 433,82; 128 sub 45, categoria C/2, classe 5, mq. 18, rendita catastale Euro 85,53; 128 sub 36, categoria C/6, classe 3, mq. 13, rendita catastale Euro 67,14; 128 sub 15, categoria C/6, classe 3, mq. 12, rendita catastale Euro 61,97; il tutto confinante con complesso con parti comuni da più lati, con le unità immobiliari distinte con i subalterni 46, 33, 37, 14, salvo altri. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 del C.C., fra le quali trovansi i beni comuni non censibili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, fra cui la corte del fabbricato individuata al Nuovo Catasto Terreni al foglio 183, particella 128 superficie Ha. 0.07.84 e particella 187 superficie Ha. 0.01.98.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. 1602 DEL 12/02/2025 – LOTTI 1 e 2.

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.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 09/07/2025 – LOTTO 1 e 2

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano i beni di proprietà dei sig.ri _____ nato a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 in qualità di proprietario; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 in qualità di proprietaria.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta: “porzione del fabbricato



condominiale sito in Comune di Forlì, viale Antonio Gramsci n. 102, costituita da due garage al piano terra uno dei quali con annessi tettoia e cortile, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 183 con le particelle 128 sub 36, categoria C/6, classe 3, mq. 13, rendita catastale Euro 67,14; 128 sub 15, categoria C/6, classe 3, mq. 12, rendita catastale Euro 61,97; il tutto confinante con complesso con parti comuni da più lati, con le unità immobiliari distinte con i subalterni 46, 33, 37, 14, salvo altri. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 del C.C., fra le quali trovansi i beni comuni non censibili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, fra cui la corte del fabbricato individuata al Nuovo Catasto Terreni al foglio 183, particella 128 superficie Ha. 0.07.84 e particella 187 superficie Ha. 0.01.98.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. 10480 DEL 05/08/2025 – LOTTO 1 e 2.

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.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 22/11/2025 – LOTTO 1 e 2

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano i beni di proprietà dei sig.ri _____ nato a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 in qualità di proprietario; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 in qualità di proprietaria.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta: “porzione del fabbricato



condominiale sito in Comune di Forlì, viale Antonio Gramsci n. 102, costituita da due garage al piano terra uno dei quali con annessi tettoia e cortile, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 183 con le particelle 128 sub 36, categoria C/6, classe 3, mq. 13, rendita catastale Euro 67,14; 128 sub 15, categoria C/6, classe 3, mq. 12, rendita catastale Euro 61,97; il tutto confinante con complesso con parti comuni da più lati, con le unità immobiliari distinte con i subalterni 46, 33, 37, 14, salvo altri. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 del C.C., fra le quali trovansi i beni comuni non censibili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, fra cui la corte del fabbricato individuata al Nuovo Catasto Terreni al foglio 183, particella 128 superficie Ha. 0.07.84 e particella 187 superficie Ha. 0.01.98.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. 16089 DEL 10/12/2025 – LOTTO 1 e 2.

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.

02.4.1) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 1

L'appartamento ed il garage oggetto di esecuzione sono inseriti in un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra oltre al piano interrato ed il piano sottotetto. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano secondo con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori mentre il garage è al piano terra su corte comune condominiale. L'intero edificio presenta una pianta trapezoidale, avente l'ingresso sul fronte principale



che risulta posto in fregio al viale Antonio Gramsci e perimetralmente al sedime del fabbricato su due lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale e/o commerciale e/o terziario.

L'intero fabbricato ha una struttura portante, in considerazione al periodo realizzativo, presumibilmente in muratura in mattoni di tipo portante anche se a seguito di ristrutturazione si riscontrano i solai sicuramente in latero-cemento, così come il corpo scala comune che risulta essere in conglomerato cementizio; il solaio di copertura risulta avere una struttura lignea.

Le pareti esterne in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate; i divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc infissi in alluminio e vetro-camera ed in alcuni punti anche con doppio infisso.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in sufficiente stato di conservazione ad eccezione del piano interrato che appare completamente invaso da umidità alle pareti ed al pavimento, così come il box in lamiera che risulta notevolmente deteriorato ed aggredito da ruggine.

L'unità immobiliare, posta al piano secondo, con cantina al piano interrato e ripostiglio al piano terzo (sottotetto), è individuata con il subalterno 36, risulta avere una forma rettangolare trapezoidale e le misure esterne di ingombro massimo, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,00 x 10,15.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; locale ingresso (corridoio) con stanze alla propria destra e



propria sinistra e quindi procedendo in senso anti orario, sala, camera, camera, ripostiglio, piccolo WC, bagno, cucina; l'appartamento è provvisto anche di due piccoli balconi, uno sul fronte, uno sul retro. Oltre alla parte abitabile occorre descrivere anche un locale al piano terzo (sottotetto) che è sovrapposto alla parte sinistra dell'abitazione ed il locale cantina che è posta al piano interrato del fabbricato. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 80,00 circa, oltre ai due balconi, al locale cantina ed al locale ripostiglio al piano sottotetto ed al garage. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche alla quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 116,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in laminato ad esclusione del bagno e wc e dei balconi che riportano ancora la pavimentazione originale in mattonelle, le porte interne sono in pvc, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro vetro-camera. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la caldaia posizionata all'interno del ripostiglio posto al piano sottotetto e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in ghisa. L'abitazione è anche provvista di condizionatore con split interno e l'unità esterna posizionata sulla facciata del fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 32 e garage sub 36), non si ravvisa la possibilità di procedere ad una ulteriore suddivisione in lotti, si è in presenza di una piccola unità immobiliare che non può essere, in base ai regolamenti urbanistico/edilizio, ulteriormente frazionata; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02), pratica rintracciata presso



l'archivio di stato e comunicazione di irreperibilità delle pratiche edilizie ricevuto dal Comune di Forlì (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 SU VIA A. GRAMSCI

02.4.2) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 2

Il garage con adiacente tettoia e area cortilizia ad uso esclusivo posto al piano terra ed il locale di deposito posto al piano interrato, oggetto di esecuzione sono inseriti in un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra oltre al piano interrato ed il piano sottotetto. Il garage in muratura in esecuzione immobiliare è situato al piano terra e risulta raggiungibile sia dal vano scala comune, sia dall'ingresso carrabile, mentre il locale ad uso deposito è posizionato al piano interrato ed è raggiungibile tramite il vano scala comune. L'intero edificio presenta una pianta trapezoidale, avente l'ingresso sul fronte principale che risulta posto in fregio al viale Antonio Gramsci e perimetralmente al sedime del fabbricato su due



lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale e/o commerciale e/o terziario.

L'intero fabbricato ha una struttura portante, in considerazione al periodo realizzativo, presumibilmente in muratura in mattoni di tipo portante anche se a seguito di ristrutturazione si riscontrano i solai sicuramente in latero-cemento, così come il corpo scala comune che risulta essere in conglomerato cementizio; il solaio di copertura risulta avere una struttura lignea.

Le pareti esterne in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate; i divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc infissi in alluminio e vetro-camera ed in alcuni punti anche con doppio infisso.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in sufficiente stato di conservazione ad eccezione del piano interrato che appare completamente invaso da umidità alle pareti ed al pavimento, così come il box in lamiera che risulta notevolmente deteriorato ed aggredito da ruggine.

L'unità immobiliare, posta al piano terra è individuata con il subalterno 15, risulta avere una forma rettangolare con tettoia sul retro e area cortilizia racchiusa perimetralmente da muri e le misure esterne di ingombro massimo, al lordo delle murature, sono circa ml. 4,80 x 2,90.

Accedendo dal cortile comune si presenta un piccolo fabbricato con due garage, uno dei quali è quello in esecuzione, accedendo nel vano, sul retro è presente una porta che permette di uscire su una piccola area esterna coperta (tettoia) e poi



proseguendo un piccolo giardino ad uso esclusivo.

L'altra unità immobiliare del lotto è invece un locale ad uso deposito posto al piano interrato del fabbricato principale.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in battuto di cemento, gli infissi esterni sono in alluminio e le unità sono sprovviste di impianto di riscaldamento.

Per la proprietà così come visionata (garage sub 15 e deposito sub 45), non si ravvisa la possibilità di procedere ad una ulteriore suddivisione in lotti; 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), pratica rintracciata presso l'archivio di stato e comunicazione di irreperibilità delle pratiche edilizie ricevuto dal Comune di Forlì (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.



VISTA CORTILE



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

03.1) PROPRIETÀ' – LOTTI 1 e 2

I beni pignorati, foglio 183 particella 128 subb. 15-32-36-45, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti di cui all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, risultano appartenere agli esecutati sig.ri _____ nato a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 in qualità di proprietario; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 in qualità di proprietaria.

**03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI –
LOTTI 1 e 2**

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

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Mario De Simone del 28/11/2011 repertorio n. 44465, raccolta n. 23095, registrato a Forlì in data 02/12/2011 n. 9483 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/12/2011 reg. part. n. 12435, mediante il quale i sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, _____, _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, coniugi in regime di comunione legale dei beni; vendono ai sig.ri _____ nato a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 in qualità di proprietario; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 in qualità di proprietaria, coniugi in regime di comunione



legale dei beni, che acquistano per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, il seguente immobile: “porzione del fabbricato condominiale sito a Forlì, viale Antonio Gramsci n. 102, costituita da appartamento al piano secondo con annesso ripostiglio al piano terzo e cantina al piano sottostrada, da un locale di deposito al piano interrato, nonché da due garages al piano terra uno dei quali con annessi tettoia e cortile, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 183 con le particelle 128 sub 32, cat. A/3, classe 3, vani 6, rendita catastale Euro 433,82; 128 sub 45, cat. C/2, classe 5, mq. 18, rendita catastale Euro 85.53; 128 sub 36, cat. C/6, classe 3, mq. 13, rendita catastale Euro 67.14; 128 sub 15, cat. C/6, classe 3, mq. 12, rendita catastale Euro 61,97; oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all’articolo 1117 del Codice Civile fra le quali trovansi i beni comuni non censibili, nonché l’area coperta e scoperta dal fabbricato e delle pertinenze, distinta nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 183 con la particella 128 di Ha. 0.07.84” (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO – LOTTI 1 e 2

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 – LOTTI 1 e 2

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Giancarlo Favoni Miccoli del 31/10/1997 repertorio n. 166926, raccolta n. 15197, registrato a Forlì in data 10/11/1997 n. 2371 mod. 1V, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/11/1997



reg. part. n. 9245, mediante il quale i sig.ri _____ nato a _____
 (_____) il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul
 diritto di proprietà, _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____
 _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà, coniugi in regime di
 separazione dei beni dei beni; vendono ai sig.ri _____ nato a _____ il
 --/--/---- C.F.: _____, _____, _____ nata a _____ il --/--/--
 -- C.F.: _____, coniugi in regime di comunione legale dei
 beni, che acquistano per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, il seguente
 immobile: “porzione di fabbricato condominiale posto in Comune di Forlì,
 viale Antonio Gramsci n. 102, costituita da un locale ad uso deposito posto al
 piano interrato, distinto al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio
 183 con la particella 128 45, cat. C/2, classe 5, mq. 18, rendita catastale Euro
 85.53; oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del
 fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all’articolo 1117 del
 Codice Civile fra le quali trovansi i beni comuni non censibili, nonché l’area
 coperta e scoperta dal fabbricato e delle pertinenze, distinta nel Nuovo
 Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 183 con la particella 128 di Ha.
 0.07.84” (allegato n. 07).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Giancarlo Favoni Miccoli del
 29/04/1991 repertorio n. 153428, raccolta n. 11716, registrato a Forlì in data
 13/05/1991 n. 1149 serie 1V, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione
 provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/05/1991
 reg. part. n. 4621, mediante il quale i sig.ri _____ nato a _____
 (FC) il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/3 sul diritto di
 proprietà, _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____



per la quota di 1/3 sul diritto di proprietà, _____ nata a _____ il --/--/---
 --- C.F.: _____ per la quota di 1/3 sul diritto di proprietà;
 vendono ai sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____
 _____, _____, _____ nata a _____ il --/--/--- C.F.: _____,
 coniugi in regime di comunione legale dei beni;, che acquistano per la quota
 di 1/1 del diritto di proprietà, il seguente immobile: “porzione del fabbricato
 condominiale posto in Forlì, via Gramsci n. 102, costituita da appartamento al
 piano secondo con annessi vano ad uso cantina al piano sottostrada,
 ripostiglio al piano terzo e due garages al piano terra, il tutto distinto al
 Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 183 con le particelle 128
 sub 32, 128 sub 15, 128 sub 36 non ancora classificate perché variate con tre
 distinte denunce di variazione presentate all’ufficio Tecnico Erariale di Forlì
 in data 15 febbraio 1994 rispettivamente n.ri 941V, 940V e 938V; oltre ai
 proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi
 ed impianti in condominio di cui all’articolo 1117 del Codice Civile fra le
 quali trovansi i beni comuni non censibili, nonché l’area coperta e scoperta
 dal fabbricato e delle pertinenze, distinta nel Nuovo Catasto Terreni del
 Comune di Forlì al foglio 183 con la particella 128 di Ha. 0.07.84” (allegato
 n. 08).

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

Iscrizioni / Trascrizioni – LOTTI 1 e 2



Per l'immobile in oggetto, sono stati prodotti i Certificati Notarili di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. in data 21/02/2025 ed in data 22/12/2025.

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 21/04/2026; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano, ad eccezione di un ulteriore pignoramento trascritto in data 05/08/2025 reg. part. n. 10480.

Reg. part. n. 3999 del 02/12/2011 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Forlì in via A. Gramsci n. 102, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 183 particella 128 subb. 15-32-36-45; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, quali i subb. 41-42-43-44, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 183, particella 128 della superficie catastale di Ha. 0.07.84 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro i sig.ri _____ nato a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____, coniugi in regime di comunione legale dei beni (allegato n. 09).

Reg. part. n. 1602 del 12/02/2025 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito



a Forlì in via A. Gramsci n. 102, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 183 particella 128 subb. 15-32-36-45; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 183, particella 128 della superficie catastale di Ha. 0.07.84 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro i sig.ri sig.ri _____ nato a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2 in qualità di proprietario; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 in qualità di proprietaria, coniugi in regime di comunione legale dei beni (allegato n. 10).

Reg. part. n. 10480 del 05/08/2025 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Forlì in via A. Gramsci n. 102, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 183 particella 128 subb. 15-36; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 183, particella 128 della superficie catastale di Ha. 0.07.84 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro i sig.ri sig.ri _____ nato a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2



in qualità di proprietario; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____
_____ per la quota di 1/2 in qualità di proprietaria, coniugi in regime di
comunione legale dei beni (allegato n. 11).

Reg. part. n. 16089 del 10/12/2025 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito
a Forlì in via A. Gramsci n. 102, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di
Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 183
particella 128 subb. 15-36; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti
comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del
Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta
e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì
al foglio 183, particella 128 della superficie catastale di Ha. 0.07.84 – Ente
Urbano; a favore di _____ con sede a _____, P.Iva
_____, per la quota di 1/1 contro i sig.ri sig.ri _____ nato a
_____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/2
in qualità di proprietario; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____
_____ per la quota di 1/2 in qualità di proprietaria, coniugi in regime di
comunione legale dei beni (allegato n. 12).

**05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE
DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO – LOTTI 1
e 2;**

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 le ultime planimetrie catastali depositate risultano in atti dal 15/02/1991 relativamente ai subb. 15-32-36; risultano in atti dal 13/10/1997 relativamente al sub. 45.

06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.) – LOTTI 1 e 2;

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. Si rimane comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

**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.....
LOTTI 1 e 2;**

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo e relative pertinenze site al piano interrato, al piano terra e piano terzo a Forlì in via Antonio Gramsci n. 102.

Gli immobili, alla data del soprapralluogo, risultano utilizzati come appartamento di civile abitazione (giusta destinazione urbanistica) e risultano occupati dall'esecutato sig. _____ e dai figli _____ nato a _____ il --/-- /---- C.F.: _____ e _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____



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 – LOTTI 1 e 2

Vincoli gravanti sugli'immobili, 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 - LOTTI 1 e 2

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 – LOTTI 1 e 2



Non è stato istituito il condominio per cui allo scrivente risulta impossibile determinare l'ammontare delle spese condominiali.

08.4) VINCOLI DI POC-PSC - LOTTI 1 e 2

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 POC-PSC del Comune di Forlì (allegato n. 13), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- PSC / POC / RUE – Vincoli antropici – Tavola VA 28 – Reti ed impianti tecnologici (art. 42 PSC) – Antenne radio-televisive (art. 56 PSC) Aree di rispetto antenne radio-televisive;
- PSC – Sistema della pianificazione – Tavola VP 28 – Piano di bacino Stralcio per il rischio idrogeologica (art. 32) Aree di potenziale allagamento (art. 6 – Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico. Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 21B PTCP) zona di tutela della struttura centuriata;
- PSC – Sistema naturale, ambientale e paesaggistico – Tavola VN 28 – Tutela idrogeologica (art. 49) Vulnerabilità idrogeologica (art. 50) aree a vulnerabilità elevata;

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 – LOTTI 1 e 2;

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili 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 – LOTTI 1 e 2;

Non è stato costituito il condominio per cui allo scrivente risulta impossibile quantificare le spese annue e soprattutto sapere se sono state preventivate eventuali spese straordinarie.

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE – LOTTI 1 e 2;

Gli immobili pignorati hanno destinazione d'uso di appartamento di civile abitazione con relative pertinenze posto in un fabbricato condominiale.

Per le caratteristiche dei beni pignorati, 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.

Non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (appartamento di civile



abitazione e pertinenze), 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.

12) 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;

12.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' – LOTTI 1 e 2

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune Forlì, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie come meglio specificato nella comunicazione ricevuta con la quale si comunica che i titoli edilizi antecedenti all'anno 1958 sono visionabili presso l'archivio di stato e successivamente si elencano; le pratiche depositate presso l'archivio generale del Comune sono al momento indisponibili/irreperibili a seguito dei danni causati dall'alluvione del maggio 2023 e per le stesse, da parte dello scrivente, non risulta possibile individuare se tali pratiche siano riferite ai subalterni oggetto di esecuzione e, se oggetto, non si è in grado di capire la tipologia di lavorazioni ed intervento. Presso l'archivio temporaneo di via Vassura sono presenti alcune pratiche visionabili ma quelle indicate non sono riconducibili alle unità immobiliari in esecuzione:

- Licenza edilizia n. 18390 del 29/12/1955 prot. gen. n. 25264/1955 con unita



abitabilità del 13/06/1957.

12.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME TECNICHE APPLICABILI – LOTTI 1 e 2

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. 14), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- RUE – Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale – Tavola P 28 – Sistema insediativo - Area centrale – B1 Zone residenziali della città contemporanea (art. 32) – B1.1 Tessuti residenziali compatti a tipologia mista (art. 33).

12.3) REGOLARITA' EDILIZIA – LOTTI 1 e 2

A seguito dei sopralluoghi (01/04/2025, 12/12/2025, 22/01/2026), ed a seguito della comunicazione ricevuta dal Comune di Forlì con la quale mi comunica che le pratiche sono al momento indisponibili/irreperibili, lo scrivente stimatore non è nelle condizioni per poter dichiarare la conformità urbanistica in quanto non si è avuto la possibilità di reperire elaborati architettonici autorizzati e raffrontarli con lo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi.

Allo stato delle cose, lo scrivente esperto è in grado di dichiarare la conformità catastale delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.

**13) 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 sopra specificato, per le note problematiche causate dagli eventi alluvionali del maggio 2023, non è possibile risalire ad eventuali difformità urbanistiche.

**14) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,
LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA
TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE
PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA
ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI – LOTTO 1 e 2;**

Nulla si è riscontrato in tal senso.

**15) 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 - LOTTI 1 e
2;**

L'immobile di cui al lotto 1 (sub 32) risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 02/06/2024 dal certificatore geom. Lorenzo La Porta con codice di registrazione 01368-572495-2024 e lo stesso risulta valido fino al 02/06/2034, (allegato n. 15).

**16) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE
NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A**



***CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN
PERIZIA – LOTTI 1 e 2;***

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (sub 32) risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si allegnerà l'APE.

Per quanto riguarda gli altri immobili (subb. 15-36-45) questi non risultano rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D. Lgs n. 192/2005 in quanto sono sprovvisti di impianto di riscaldamento e quindi non risulta necessario redigere l'APE.

***17) PROVVEDA, QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI
AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA,
SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... – LOTTI 1 e 2;***

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, risultano accatastate.

La planimetria del garage (sub 15) realizzato in muratura con area cortilizia ad uso esclusivo risulta non corrispondente allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

La planimetria di appartamento, ripostiglio e cantina (sub 32) risulta non corrispondente allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo per la mancata rappresentazione dei due balconi, uno sul fronte, uno sul retro. Si ritiene necessario precisare che la planimetria di impianto del 1965, ora soppressa, riportava i balconi come visionato durante il sopralluogo; questo fa propendere per una banale imprecisione in sede di restituzione grafica per la redazione della planimetria catastale attualmente agli atti.

La planimetria del garage (sub 36) realizzato con un box in lamiera risulta



corrispondente allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

La planimetria del locale di deposito (sub 45) al piano interrato del fabbricato, risulta corrispondente allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

**18) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI
D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE
PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE – LOTTI 1 e
2;**

Siamo in presenza di unità immobiliari e non terreni per cui non si può parlare di variazioni colturali.

Per quanto riguarda la planimetria dell'appartamento di cui al lotto 1 (sub 32) questa risulta accatastata ma non sono riportati i due balconi presenti sul posto e già indicati nella planimetria di impianto del 1965 ora soppressa.

Si procede quindi all'aggiornamento con la sostituzione della planimetria catastale e nuova planimetria depositata con apposito DOCFA in data 06/05/2026 prot. n. FO0051708 (allegato n. 16).

Per quanto riguarda la planimetria del garage di cui al lotto 2 (sub 15) questa risulta accatastata ma con imprecisioni e con una piccola porzione di area esterna gravante su altra particella.

Si procede quindi all'aggiornamento con la sostituzione della planimetria catastale e nuova planimetria depositata con apposito DOCFA in data 06/05/2026 prot. n. FO0051746 (allegato n. 17).

**19) 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 ANNINONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE
DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE
VENDUTO – LOTTI 1 e 2;**

19.1) CRITERI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad appartamento in condominio, 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 mista, muratura portante ed intelaiata in calcestruzzo (pilastri e travi) e solai in latero-cemento.

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 "molto basso" 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.

19.2) 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 abitazioni in condominio, 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. 1.300,00**, 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. 18).



19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso civile abitazione, 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.

19.3.1) LOTTO 1

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 1/12 x 89%)	/	/	Sup.cat.(784,00+ 198,00) x 1/12 x 0,89	0,05	3,64
Piano Interrato					
Cantina (sub 32)	2,95	5,30	15,64	0,30	4,70
Piano Terra					
Garage (sub 36)	4,90	2,35	11,52	0,30	3,45
Piano secondo					
Appartamento (sub 32)	/	/	95,22	1	95,22
Balconi (sub 32)	/	/	1,66 + 2,19	0,25	0,96
Piano terzo					
Ripostiglio (sub 32)	/	/	30,57	0,25	7,64
TOTALE PARZIALE					115,61
ARROTONDAM.					0,39
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					116,00

19.3.2) LOTTO 2



DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 1/12 x 11%)	/	/	Sup.cat.(784,00+ 198,00) x 1/12 x 0,11	0,05	0,45
Piano Interrato					
Deposito (sub 45)	/	/	21,63	0,30	6,49
Piano terra					
Garage (sub. 15)	4,80	2,90	13,92	0,50	6,96
TOTALE PARZIALE					13,90
ARROTONDAM.					0,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					14,00

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

19.4.1) LOTTO 1

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

Superficie commerciale mq. 116,00x €/mq. 1.300,00 = €. **150.800,00**

Valore stimato €. 151.000,00

Manutenzione ed uso 3 % €. - 4.530,00

Riduzione di valore 10 % per assenza garanzie €. - 15.100,00

Sommano €. 131.370,00

Valore a base d'asta €. **132.000,00**

19.4.2) LOTTO 2

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



Superficie commerciale mq.14,00 x €/mq. 1.300,00	=	€.	18.200,00
Valore stimato		€.	18.000,00
Manutenzione ed uso 5 %		€.	- 900,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie		€.	- <u>1.800,00</u>
Sommano		€.	15.300,00
Valore a base d'asta			<u>€. 15.000,00</u>

RIEPILOGO

Valore economico Lotto 1 quota 1/1	€. 132.000,00
Valore economico Lotto 2 quota 1/1	€. 15.000,00

20) 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 – LOTTI 1 e 2;

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

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

21.1) Lotto 1



L'appartamento ed il garage oggetto di esecuzione sono inseriti in un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra oltre al piano interrato ed il piano sottotetto. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano secondo con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori mentre il garage è al piano terra su corte comune condominiale. L'intero edificio presenta una pianta trapezoidale, avente l'ingresso sul fronte principale che risulta posto in fregio al viale Antonio Gramsci e perimetralmente al sedime del fabbricato su due lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale e/o commerciale e/o terziario.

L'intero fabbricato ha una struttura portante, in considerazione al periodo realizzativo, presumibilmente in muratura in mattoni di tipo portante anche se a seguito di ristrutturazione si riscontrano i solai sicuramente in latero-cemento, così come il corpo scala comune che risulta essere in conglomerato cementizio; il solaio di copertura risulta avere una struttura lignea.

Le pareti esterne in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate; i divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc infissi in alluminio e vetro-camera ed in alcuni punti anche con doppio infisso.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in sufficiente stato di conservazione ad eccezione del piano interrato che appare completamente invaso da umidità alle pareti ed al pavimento, così come il box in lamiera che risulta notevolmente deteriorato ed aggredito da ruggine.



L'unità immobiliare, posta al piano secondo, con cantina al piano interrato e ripostiglio al piano terzo (sottotetto), è individuata con il subalterno 36, risulta avere una forma rettangolare trapezoidale e le misure esterne di ingombro massimo, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,00 x 10,15.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; locale ingresso (corridoio) con stanze alla propria destra e propria sinistra e quindi procedendo in senso anti orario, sala, camera, camera, ripostiglio, piccolo WC, bagno, cucina; l'appartamento è provvisto anche di due piccoli balconi, uno sul fronte, uno sul retro. Oltre alla parte abitabile occorre descrivere anche un locale al piano terzo (sottotetto) che è sovrapposto alla parte sinistra dell'abitazione ed il locale cantina che è posta al piano interrato del fabbricato. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 80,00 circa, oltre ai due balconi, al locale cantina ed al locale ripostiglio al piano sottotetto ed al garage. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche alla quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 116,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in laminato ad esclusione del bagno e wc e dei balconi che riportano ancora la pavimentazione originale in mattonelle, le porte interne sono in pvc, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro vetro-camera. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la caldaia posizionata all'interno del ripostiglio posto al piano sottotetto e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in ghisa. L'abitazione è anche provvista di condizionatore con split interno e l'unità esterna posizionata sulla facciata del fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 32 e garage sub 36), non si



ravvisa la possibilità di procedere ad una ulteriore suddivisione in lotti, si è in presenza di una piccola unità immobiliare che non può essere, in base ai regolamenti urbanistico/edilizio, ulteriormente frazionata; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile di cui al lotto 1, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento e del garage si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 550,00.

21.2) Lotto 2

Il garage con adiacente tettoia e area cortilizia ad uso esclusivo posto al piano terra ed il locale di deposito posto al piano interrato, oggetto di esecuzione sono inseriti in un fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra oltre al piano interrato ed il piano sottotetto. Il garage in muratura in esecuzione immobiliare è situato al piano terra e risulta raggiungibile sia dal vano scala comune, sia dall'ingresso carrabile, mentre il locale ad uso deposito è posizionato al piano interrato ed è raggiungibile tramite il vano scala comune. L'intero edificio presenta una pianta trapezoidale, avente l'ingresso sul fronte principale che risulta posto in fregio al viale Antonio Gramsci e perimetralmente al sedime del fabbricato su due lati vi sono altri fabbricati aventi destinazione residenziale e/o commerciale e/o terziario.

L'intero fabbricato ha una struttura portante, in considerazione al periodo realizzativo, presumibilmente in muratura in mattoni di tipo portante anche se a seguito di ristrutturazione si riscontrano i solai sicuramente in latero-cemento, così come il corpo scala comune che risulta essere in conglomerato cementizio; il solaio di copertura risulta avere una struttura lignea.



Le pareti esterne in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate; i divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili in pvc infissi in alluminio e vetro-camera ed in alcuni punti anche con doppio infisso.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in sufficiente stato di conservazione ad eccezione del piano interrato che appare completamente invaso da umidità alle pareti ed al pavimento, così come il box in lamiera che risulta notevolmente deteriorato ed aggredito da ruggine.

L'unità immobiliare, posta al piano terra è individuata con il subalterno 15, risulta avere una forma rettangolare con tettoia sul retro e area cortilizia racchiusa perimetralmente da muri e le misure esterne di ingombro massimo, al lordo delle murature, sono circa ml. 4,80 x 2,90.

Accedendo dal cortile comune si presenta un piccolo fabbricato con due garage, uno dei quali è quello in esecuzione, accedendo nel vano, sul retro è presente una porta che permette di uscire su una piccola area esterna coperta (tettoia) e poi proseguendo un piccolo giardino ad uso esclusivo.

L'altra unità immobiliare del lotto è invece un locale ad uso deposito posto al piano interrato del fabbricato principale.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in battuto di cemento, gli infissi esterni sono in alluminio e le unità sono sprovviste di impianto di riscaldamento.

Per la proprietà così come visionata (garage sub 15 e deposito sub 45), non si



ravvisa la possibilità di procedere ad una ulteriore suddivisione in lotti; 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 di cui al lotto 2, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 100,00.

22) 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..... - LOTTI 1 e 2;

Come già indicato in premessa, per la vendita si sono creati due lotti distinti.

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

Il codice fiscale delle persone fisiche esecutate, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

- _____ nato _____ (_____) il --/--/----, C.F. ____ _
_____;
- _____ nata a _____ il --/--/----, C.F. ____ _
_____;

24) ACQUISICA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE



RISULTIMO 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;

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Forlì è stato richiesto il certificato di residenza e di Stato di famiglia degli esecutati dai quali risulta che la famiglia anagrafica dell'esecutato sig. _____ è composta dallo stesso e dai figli minorenni _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ e _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ e che sono residenti a _____ in viale _____ n. _____. L'esecutata sig.ra _____ è composta esclusivamente dalla stessa e risulta residente a Forlì in via _____ (allegato n. 19). Per quanto riguarda lo stato civile degli esecutati sig.ri _____ e _____, è stato richiesto il certificato di stato civile dal quale risulta che gli stessi sono coniugati avendo contratto matrimonio a Forlì il giorno 19 settembre 2009 e di aver scelto il regime di comunione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Forlì del --/--/--- n. ____/____, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Successivamente con provvedimento del Tribunale di Forlì del --/--/---- n. ____/____ è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi (allegato n. 20).

25) ACQUISISCA INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO



***ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE
COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;***

Gli immobili sono utilizzati/occupati dall'esecutato sig. _____ e dalla propria famiglia come risultante dal certificato di residenza e stato di famiglia di cui al precedente cap. 24.

***26) 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.

***27) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE
(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.) –
LOTTE 1 e 2;***

Civile abitazione con relative pertinenze site a Forlì in viale Antonio Gramsci n. 102.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare a tassa di registro.

28) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA



DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso. Non è stata concessa la proroga ma è comunque stata rinviata l'udienza al giorno 11 giugno 2026. L'elaborato peritale dovrà essere depositato almeno 30 giorni prima e cioè entro e non oltre il giorno 12/05/2026.

29) 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 all'ai creditore\i procedente\i, sia all'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. 21).

30) 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.

31) 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;

32) ALLEGATI

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici – Comunicazione ricevuta;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 12435/2011);
- 07) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 9245/1997);
- 08) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 4621/1991);
- 09) Iscrizione ipoteca (Reg. Part. n. 3999/2011);
- 10) Trascrizione pignoramento (Reg. Part. n. 1602/2025);



- 11) Trascrizione pignoramento (Reg. Part. n. 10480/2025);
- 12) Trascrizione pignoramento (Reg. Part. n. 16089/2025);
- 13) Vincoli di POC - PSC;
- 14) Vincoli di RUE;
- 15) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 16) Variazione catastale sub 32;
- 17) Variazione catastale sub. 15;
- 18) Rapporto valutazione;
- 19) Certificati anagrafici eseguiti;
- 20) Estratto atto di matrimonio;
- 21) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 8 maggio 2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

