

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 152/2025

G.Es. Dott. Danilo MAFFA

_____ (creditore procedente) – _____ (Mandataria) - Avv.
Davide Compagni

contro

_____ – C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/3 proprietà

_____ – C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/3 proprietà

_____ – C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/3 proprietà

Udienza del 14 settembre 2026

Forlì, 10 agosto 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 152/2025

G.Es. Dott. Danilo MAFFA

_____ (creditore procedente) – _____ (Mandataria) - Avv.
Davide Compagni

contro

_____ – C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/3 proprietà

_____ – C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/3 proprietà

_____ – C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/3 proprietà

Udienza del 14 settembre 2026

R E L A Z I O N E P R I V A C Y

Forlì, 10 agosto 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. 05
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 06
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag. 07
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 08
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 11
03.1) PROPRIETA'	pag. 11
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 12
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 13
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 13
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 18
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 23
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 24
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 25
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 25
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 26
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.26
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 26
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 26
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 27
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 27
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 28
12) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 29
12.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 29
12.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 30
12.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 30
13) VERIFICA POSSIBILITA' SANATORIA	pag. 31
14) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 31
15) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 31
16) ESENZIONE A.P.E.	pag. 32
17) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 32
18) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO	pag. 33
19) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 33
19.1) CRITERI ADOTTATI	pag. 33
19.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 34
19.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 35
19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 36
20) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 36
21) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	pag. 37
22) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 39
23) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE	pag. 39
24) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 40
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 40
26) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 41
27) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 41
28) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 41
29) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 42
30) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI	pag. 42
31) NOTE	pag. 43
32) ALLEGATI	pag. 43



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 04/12/2024 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. 152/2025.

Promossa da:

_____ con sede a _____ () in via _____ n. ____ – P.IVA: _____, rappresentata da _____ (Mandataria) con sede a _____, via _____, n. __, P.IVA: _____ – Assistita dall'avv. Davide Compagni del foro di Forlì;

Contro:

_____ nato a _____ () il --/--/----, residente, alla data del 10/07/2026 a _____ in via __. _____ n. __, C.F.: _____;

_____ nato a _____ () il --/--/----, residente alla data del 10/07/2026 a _____ in via __. _____ n. __, C.F.: _____;

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

Successivamente, in data 15/11/2025, 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 15/01/2026 e 17/06/2026;
- 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 giuidiziario, in questo caso IVG, i debitori sono stati avvisati a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 16/12/2025, presso la propria residenza come desunta dall'atto di pignoramento e dalla certificazione risultante 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 in data 15/01/2026, come proposto, gli esecutati 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

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (pratiche edilizie, planimetria catastale), risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano terra (rialzato) di un fabbricato condominiale e magazzino/locale di deposito posto al piano terra situato nel quartiere denominato “Spazzoli” e la maggior parte dei fabbricati residenziali presenti risalgono al periodo di espansione della città che va dagli anni '60 ÷ '80 del secolo scorso. Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 202 particella 1807 sub 3 e sub 41 e rispettivamente risultano composte al piano terra (rialzato), da appartamento con ingresso, soggiorno/cucina, 2 bagni, 2 camere, studio, balcone; magazzino/locale di deposito di proprietà esclusiva al piano terra.

L'accesso all'appartamento, avviene dall'ingresso principale del fabbricato condominiale, vano scala comune, mentre l'accesso al posto auto avviene sia dall'esterno da una via laterale via Alberto Bani, sia internamente da disimpegno 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 del C.C., fra i quali trovasi 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 202 particella 1807 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.18.07.

L'intero fabbricato è composto da sette piani fuori terra, compreso il piano terra ed è distribuito con varie unità abitative ai piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto e servizi (cantine, garage, locali comuni) al piano terra, al piano seminterrato ed al sesto.

Lo stabile è posto indicativamente circa alla metà della via Zanchini e risulta in angolo con una piccola strada (via Peppino Vallicelli) la quale consente anche l'accesso al parco della Resistenza (i nostri così detti giardini pubblici della città); e nel quartiere si possono riscontrare condomini aventi caratteristiche molto simili fra loro ed il periodo di realizzazione omogeneo. Oltre ai condomini, vi sono numerose costruzioni mono e/o bifamiliari, villette con corte esclusiva, che risalgono agli anni '20/'30 del ventesimo secolo. Oltre ai fabbricati abitativi vi sono anche attività al dettaglio, negozi di vario genere e nelle vicinanze, su viale Roma il "Palazzo Studi" con gli istituti di scuola media e istituti superiori come liceo classico, linguistico, scienze umane. Tutta la zona è ampiamente servita da servizi pubblici.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 202 particella 1807 sub. 3, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita €. 681,72; foglio 202 particella 1807 sub. 41, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 11,00, rendita €. 32,38; 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 202



particella 1807 avente superficie di Ha. 0.16.84 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà dei sig.ri: _____
nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la
quota di 1/3 sul diritto di proprietaria, il quale risulta avere il diritto di abitazione
per la quota di 1/1; _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____
_____ per la quota di 2/6 sul diritto di proprietà; _____
_____ nato a _____ () il --/--/---- C.F.: _____ per la quota
di 2/6 sul diritto di proprietà (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con sub. 2 – 74
della medesima particella, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 2 abitazione al piano T;
- Sub 74 abitazione con servizi al piano 1;

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 27/10/2025

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà dei sig.ri:
_____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____
_____ per la quota di 1/3 sul diritto di proprietaria, il quale risulta avere il
diritto di abitazione per la quota di 1/1; _____ nato a _____ () il
--/--/----, C.F.: _____ per la quota di 2/6 sul diritto di proprietà;
_____ nato a _____ () il --/--/---- C.F.: _____
_____ per la quota di 2/6 sul diritto di proprietà.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:



“i seguenti beni immobili:

- 1) Fabbricato in Forlì (FC) distinto al N.C.E.U. del Comune di Forlì (FC) al foglio 202, particella 1807, subalterno 3, categoria A/2, consistenza 5,5 vani;
- 2) Fabbricato in Forlì (FC) distinto al N.C.E.U. del Comune di Forlì (FC) al foglio 202, particella 1807, subalterno 41, categoria C/2, consistenza mq. 11,00.”

Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di all’art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione fra cui la corte del fabbricato individuata al Nuovo Catasto Terreni al foglio 202, particella 1807 superficie Ha. 0.16.84.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. 14188 DEL 04/11/2025

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.

Occorre precisare che sia nell’atto di pignoramento, sia nella trascrizione dello stesso, risulta che i sig.ri _____ e _____ sono nati entrambi a _____; da visura catastale aggiornata, da certificato rilasciato dal Comune di Forlì, e da altri documenti presenti, i sig.ri _____ (C.F.: _____) e _____ (_____) sono entrambi nati a Bologna e NON a Forlì.

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

L’appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da sei piani fuori terra oltre al piano terra destinato a servizi.



L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano rialzato con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori. L'intero edificio presenta una pianta ad "U" abbastanza regolare, avente gli ingressi sul fronte principale in posizione decentrata, uno sulla sinistra ed uno sulla destra che interessa l'appartamento in oggetto; e perimetralmente all'area cortilizia su due lati vi sono due strade, sul retro vi è il giardino pubblico e sulla sinistra vi è un altro fabbricato avente destinazione residenziale.

L'intero fabbricato ha una struttura portante in calcestruzzo armato (pilastri e travi) con solai in latero-cemento e la muratura di tamponamento esterno, così come quelle divisorie interne, risultano essere in laterizio intonacato e tinteggiato. Il fabbricato è stato oggetto di costruzione a seguito di licenza edilizia del 1957 ed abitabilità del 1959.

Le pareti esterne, in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate mentre per le porzioni al piano seminterrato (lato con accessi garage) rivestite con elementi in pietra. 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 terrazzo con due corpi che si elevano da esso per lo sbarco in copertura dei vani scale.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con oscuranti avvolgibili in pvc alle finestre, mentre gli infissi esterni risultano essere in pvc e vetro-camera; i parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiere in elementi metallici tipici del periodo costruttivo.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare, posta al piano rialzato è individuata con il subalterno 3, risulta



avere una forma rettangolare regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 5,50÷5,80 x 18,50.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; locale ingresso e quindi procedendo in senso anti orario, un'ampia sala con cucina; sempre dall'ingresso poi si possono trovare: uno studio, un bagno, una camera da letto, un'altra camera da letto con bagno privato; tutte collegate da un piccolo disimpegno. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 88,00 circa, oltre al locale deposito, ai quali si deve aggiungere il balcone sul fronte di circa mq. 5,00. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del deposito al piano terra e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 113,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres ovunque. Le pareti, alcune in cartongesso, sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nei bagni, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in pvc con vetro vetro-camera ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere di tipo centralizzato con la caldaia posizionata all'interno del locale centrale termica, e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 3 e deposito sub 41), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e



ricevuto dalla proprietà (allegato n. 04) in quanto come risaputo, le pratiche edilizie del Comune di Forlì, a seguito di alluvione del maggio 2023 non sono consultabili. 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

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

03.1) PROPRIETÀ'

I beni pignorati, foglio 202 particella 1807 subb. 3-41, 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 1/3 sul diritto di
proprietaria, il quale risulta avere il diritto di abitazione per la quota di 1/1;
_____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per
la quota di 2/6 sul diritto di proprietà; _____ nato a _____
() il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 2/6 sul diritto di
proprietà.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati è il seguente:

- Atto per causa di morte, sentenza n. 294/2025 per accertamento della qualità di eredi del Tribunale di Forlì del 05/05/2025 repertorio n. 249, trascritta all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/07/2025 reg. part. n. 9566, mediante il quale, i sig.ri _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/3 sul diritto di proprietaria, _____ nato a _____ () 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; risultano eredi legittimi della sig.ra _____ nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____, deceduta il --/--/----; per i beni immobili siti a Forlì in via O. Zanchini n. 12 distinti nel catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 202, particella 1807 subb. 3-41 oltre alle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta e scoperta distinta nel foglio di mappa n. 202 del catasto terreni di Forlì, con la particella n. 1807 di Ha. 0.16.84 (allegato n. 06).



03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti, se non quanto riportato nei precedenti atti di compravendita, se non quanto indicato nel precedente rogito “Quanto sopra è venduto a corpo, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova (ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente), con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso”.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione. Atto amministrativo del 04/03/2026 rep. N. 72948/88888/26; trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/03/2026 reg. part. n. 2752 a favore dei sig.ri _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/3 sul diritto di proprietaria, il quale risulta avere il diritto di abitazione per la quota di 1/1; _____ nato a _____ () 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; contro la sig.ra _____ nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà, sul seguente immobile: “appartamento posto al primo terra (rialzato) del fabbricato condominiale sito nel Comune di Forlì, via O. Zanchini n. 12, nonché vano ad uso magazzino posto al piano terra, distinti nel Catasto Fabbricati come segue: Comune di Forlì foglio 202, particella 1807 sub 3; particella 1807 sub 41 (allegato n. 07).



- Atto notarile pubblico di atto per causa di morte, accettazione di eredità con beneficio di inventario ai rogiti del Dott. Notaio Silvia Deflorian del 23/05/2022 repertorio n. 3126 raccolta 2177, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/06/2022 reg. part. n. 8644 a favore dei sig.ri _____ nato a _____ () 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; contro la sig.ra _____ nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 2/2 sul diritto di proprietà, sul seguente immobile: “appartamento posto al primo terra (rialzato) del fabbricato condominiale sito nel Comune di Forlì, via O. Zanchini n. 12, nonché vano ad uso magazzino posto al piano terra, distinti nel Catasto Fabbricati come segue: Comune di Forlì foglio 202, particella 1807 sub 3; particella 1807 sub 41 (allegato n. 08).
- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Alessandro Torroni del 07/06/2011 repertorio n. 10807 raccolta 6547, registrato a Forlì il 13/06/2011 al n. 4849, serie 1 T, e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2011 reg. part. n. 6259 mediante il quale i sig.ri _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà in regime di comunione legale; _____ nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà in regime di comunione legale; vendono alla sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà in regime di separazione dei



beni, che acquista il seguente immobile: “appartamento posto al primo terra (rialzato) del fabbricato condominiale sito nel Comune di Forlì, via O. Zanchini n. 12, nonché vano ad uso magazzino pertinenziale posto al piano terra, distinti nel Catasto Fabbricati come segue: Comune di Forlì foglio 202, particella 1807 sub 3; particella 1807 sub 41; confinante con le parti comuni da più lati, ragioni _____, salvo altri etc. La parte acquirente diviene inoltre comproprietaria, in ragione di 31,10 millesimi, delle parti comuni dell’edificio quali previste dall’art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa l’area coperta e scoperta distinta nel foglio di mappa n. 202 del catasto terreni di Forlì, con la particella n. 1807 di Ha. 0.16.84” (allegato n. 09).

- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Alessandro Torroni del 27/04/2009 repertorio n. 8324 raccolta 4740, registrato a Forlì il 04/05/2009 al n. 3756, serie 1 T, e trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/05/2009 reg. part. n. 4956 mediante il quale il sig. _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; vende ai i sig.ri _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà in regime di comunione legale; _____ nata a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà in regime di comunione legale, che acquistano il seguente immobile: “appartamento posto al primo terra (rialzato) del fabbricato condominiale sito nel Comune di Forlì, via O. Zanchini n. 12, nonché vano ad uso magazzino pertinenziale posto al piano terra, distinti nel



Catasto Fabbricati come segue: Comune di Forlì foglio 202, particella 1807 sub 3; particella 1807 sub 41; confinante con le parti comuni da più lati, ragioni Bianchi Bianca Maria, salvo altri etc. La parte acquirente diviene inoltre comproprietaria, in ragione di 31,10 millesimi, delle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta e scoperta distinta nel foglio di mappa n. 202 del catasto terreni di Forlì, con la particella n. 1807 di Ha. 0.16.84" (allegato n. 10).

- Atto presso l'ufficio del Registro di Forlì del 06/04/1984, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/04/1984 reg. part. n. 3310 per la successione, contro la sig. _____ nata a _____ il --/--/----, deceduta a _____ il --/--/----, per la quota 1/1 sul diritto di proprietà; a favore dei sig.ri _____, nata a _____ il --/--/----, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà; _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà sul seguente immobile: “appartamento posto al primo terra (rialzato) del fabbricato condominiale sito nel Comune di Forlì, via O. Zanchini n. 12, nonché vano ad uso magazzino pertinenziale posto al piano terra, distinti nel Catasto Fabbricati come segue: Comune di Forlì foglio 202, particella 1807 sub 3; particella 1807 sub 41. La parte acquirente diviene inoltre comproprietaria, in ragione di 31,10 millesimi, delle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta e scoperta distinta nel foglio di mappa n. 202 del catasto terreni di Forlì, con la particella n. 1807 di Ha. 0.16.84" (allegato n. 11).
- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Carlo



Alberto Paesani del 29/02/1984 repertorio n. 15969 raccolta 4431, registrato a Forlì il 12/03/1984 al n. 1305, mod. I, e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/03/1984 reg. part. n. 2395 mediante il quale la sig.ra _____ o _____ nata a _____ () il --/--/----, per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà; vende al sig. _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/2 sul diritto di proprietà, che acquista il seguente immobile: “appartamento posto al primo terra (rialzato) del fabbricato condominiale sito nel Comune di Forlì, via O. Zanchini n. 12, nonché vano ad uso magazzino pertinenziale posto al piano terra, distinti nel Catasto Fabbricati come segue: Comune di Forlì foglio 202, particella 1807 sub 3; particella 1807 sub 41; confinante con le parti comuni da più lati, salvo altri etc. La parte acquirente diviene inoltre comproprietaria, in ragione di 31,10 millesimi, delle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta e scoperta distinta nel foglio di mappa n. 202 del catasto terreni di Forlì, con la particella n. 1807 di Ha. 0.16.84” (allegato n. 12).

- Accettazione tacita di eredità ai rogiti del Dott. Notaio Carlo Alberto Paesani del 29/02/1984 repertorio n. 15969 raccolta 4431, registrato a Forlì il 12/03/1984 al n. 1305, mod. I, e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/03/1984 reg. part. n. 2394, mediante il quale la sig. _____ nata a _____ il --/--/----, a seguito di decesso in data --/--/----, lascia in eredità alla figlia _____ o _____ nata a _____ () il --/--/---- (allegato n. 13).



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

Iscrizioni / Trascrizioni

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 14/07/2026; 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 del certificato di denunciata successione trascritto in data 05/03/2026 reg. part. 2752.

Reg. part. n. 2117 del 14/06/2011 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobili siti a Forlì in via O. Zanchini n. 14 (correttamente n 12), individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 202 particella 1807 sub. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5; foglio 202 particella 1807 sub 41, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 11,00; 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 Cesena al foglio 202, particella 1807 della superficie catastale di Ha. 0.16.84 – Ente Urbano; a favore di _____



con sede a _____, P. Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà;
contro la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____
_____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 14).

Reg. part. n. 1636 del 02/07/2013 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobili siti a Forlì in via O. Zanchini n. 14 (correttamente n 12), individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 202 particella 1807 sub. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5; foglio 202 particella 1807 sub 41, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 11,00; 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 Cesena al foglio 202, particella 1807 della superficie catastale di Ha. 0.16.84 – Ente Urbano; a favore di _____
_____ – _____ con sede a _____
_____, P. Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; contro la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____
_____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; debitore non datore il sig. _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____
_____ (allegato n. 15).

Reg. part. n. 3130 del 30/12/2013 - Iscrizione

Ipoteca legale su immobili siti a Forlì in via O. Zanchini n. 14 (correttamente n 12), individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 202 particella 1807 sub. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5; foglio 202 particella 1807 sub 41, cat. C/2, classe 2,



consistenza mq. 11,00; 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 Cesena al foglio 202, particella 1807 della superficie catastale di Ha. 0.16.84 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____ (), P. Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; contro la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 16).

Reg. part. n. 908 del 06/04/2016 - Iscrizione

Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione su immobili siti a Forlì in via O. Zanchini n. 14 (correttamente n 12), individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 202 particella 1807 sub. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5; foglio 202 particella 1807 sub 41, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 11,00; 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 Cesena al foglio 202, particella 1807 della superficie catastale di Ha. 0.16.84 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____ (), P. Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; contro la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 17).

Reg. part. n. 13209 del 28/12/2017 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobili siti a



Forlì in via O. Zanchini n. 14 (correttamente n 12), individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 202 particella 1807 sub. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5; foglio 202 particella 1807 sub 41, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 11,00; 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 Cesena al foglio 202, particella 1807 della superficie catastale di Ha. 0.16.84 – Ente Urbano; a favore di _____, C.F.: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; contro la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 18).

Reg. part. n. 11414 del 27/08/2025 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobili siti a Forlì in via O. Zanchini n. 14 (correttamente n 12), individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 202 particella 1807 sub. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5; foglio 202 particella 1807 sub 41, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 11,00; 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 Cesena al foglio 202, particella 1807 della superficie catastale di Ha. 0.16.84 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____, P.IVA: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; contro



i sig.ri _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____
_____ per la quota di 1/3 sul diritto di proprietaria, _____
nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/3 sul
diritto di proprietà (attenzione da atti in mio possesso quali visura catastale e
certificato anagrafico, risulta nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____
_____); _____ nato a _____ () il --/--/---- C.F.: _____
_____ per la quota di 1/3 sul diritto di proprietà (attenzione da atti in mio
possesso quali visura catastale e certificato anagrafico, risulta nato a _____
() il --/--/----, C.F.: _____) (allegato n. 19).

Reg. part. n. 14188 del 04/11/2025 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobili siti a
Forlì in via O. Zanchini n. 14 (correttamente n 12), individuato all'Agenzia delle
Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati
foglio 202 particella 1807 sub. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5; foglio
202 particella 1807 sub 41, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 11,00; 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 Cesena al foglio 202, particella 1807
della superficie catastale di Ha. 0.16.84 – Ente Urbano; a favore di _____
con sede a _____, P.IVA: _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà;
contro

i sig.ri _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____
_____ per la quota di 1/3 sul diritto di proprietaria, _____
nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/3 sul



diritto di proprietà (attenzione da atti in mio possesso quali visura catastale e certificato anagrafico, risulta nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____
____); _____ nato a _____ () il --/--/---- C.F.: _____
_____ per la quota di 1/3 sul diritto di proprietà (attenzione da atti in mio possesso quali visura catastale e certificato anagrafico, risulta nato a _____
() il --/--/----, C.F.: _____) (allegato n. 20).

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

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

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

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 26/11/2024 prot. n. FO0101380 relativamente al sub 3; dal 30/01/1960 relativamente al sub 41.

La situazione catastale risulta in parte aggiornata: l'unità immobiliare con destinazione ad appartamento (sub 3) corrisponde a quanto riscontrato sul posto a seguito di sopralluogo.

La planimetria del 30/01/1960 (sub 41), planimetria di impianto, non trova riscontro con quanto visionato sul posto durante il sopralluogo. All'interno del vano, vi è una rientranza di circa ml. 1,00 x 1,00 (non riportata in planimetria) che risulta far parte del disimpegno comune per l'accesso ad altri subalterni, inoltre sulla planimetria viene indicata la destinazione a garage (C/6) ma in visura il sub



41 risulta essere un magazzino/deposito (C/2).

Dopo ulteriori approfondimenti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali, si riscontra che quando è stata presentata la planimetria (30/01/1960) con l'indicazione “garage” anche la modulistica presentata riportava la destinazione garage (C/6). Probabilmente per un banale errore del tecnico istruttore dell'Agenzia delle Entrate, in fase di trascrizione, l'immobile è stato inserito come magazzino/deposito (C/2) come risulta tutt'ora in visura catastale.

Si lascia, a carico del futuro aggiudicatario, l'onere per l'aggiornamento della planimetria catastale del sub 41 relativamente alla situazione planimetrica grafica corretta ed alla destinazione d'uso.

Si rimane comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita per l'eventuale aggiornamento catastale di tale unità immobiliare.

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

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

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.....;

Appartamento di civile abitazione e relativo magazzino ad uso esclusivo siti a Forlì in via O. Zanchini n. 12.

L'immobile, alla data del sopralluogo (15-01-2026 e 21-07-2025), risulta utilizzato come appartamento di civile abitazione (giusta destinazione urbanistica) e risulta occupato dagli esecutati e dalla relativa famiglia come desumibile dallo stato di famiglia.

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

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

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

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI,



DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004

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

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI

E' stato istituito il condominio denominato "Condominio Giardino Zanchini C.F.: 92037640403" amministrato da HELENA IMMOBILIARE S.r.l. e i vincoli sono quelli riscontrabili dal regolamento condominiale.

08.4) VINCOLI DI PSC-POC

Non risultano vincoli particolari di PSC-POC 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 PSC-POC del Comune di Forlì (allegato n. 21), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tav. VA 28 – Vincoli antropici – Territorio urbanizzato (art. 35 PSC);
- Tav. VN 28 – Sistema naturale, ambientale, paesaggistico – Tutela idrogeologica (art. 49) – Vulnerabilità idrogeologica (art. 50) – Area a vulnerabilità estremamente elevata;
- Tav. VP 28 – Sistema della pianificazione – Piano di bacino, stralcio per il rischio idrogeologico (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) zone di tutela della struttura centuriata.



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

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

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

Come da comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio da cui si evince che i millesimi di proprietà degli esecutati risultano essere 31,10; risulta che il bilancio consuntivo anno 2024/2025 è stato approvato e che l'esecutato ha un debito sullo stesso di €. 572,23.

E' stato approvato il bilancio preventivo per l'anno 2025/2026 dal quale risulta in carico all'esecutato un importo pari ad €. 3.030,25

Gli esecutati, alla data del 15/07/2026, hanno spese di proprietà insolute pari ad €. 1.202,27 (rata del 28/04/2026 e rata del 28/06/2026) oltre alla futura rata da versare in data 28/08/2026 per €. 600,21.

Come da dettaglio ricevuto, risulta un complessivo a dare pari ad €. 3,602,48 (€. 572,23 per il residuo del 2024/2025; €. 3.030,25 per il bilancio 2025/2026) con un



debito, alla data odierna pari ad €. 1.802,48 corrispondente alle due rate non versate (aprile e giugno) ed alla rata da versare in agosto.

Come da comunicazione dell'amministratrice, non vi sono spese straordinarie deliberate (allegato n. 22).

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

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di appartamento di civile abitazione posto in un fabbricato condominiale.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

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

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:

- In data 08 ottobre 1957 P.G. n. 20012/1957, viene rilasciata dal Comune di Forlì la licenza edilizia n. 20776, con unita variante n. 22738 del 18/03/1959 P.G. n. 4561 ed unita abitabilità n. del 8 aprile 1959 P.G. n. 7344/1959.
- Condono edilizio avente P.G. n. 16335/1986 su parti comuni dell'edificio ed integrazione avente P.G. n. 47042/1986;
- In data 13 maggio 2009 P.G. n. 37519/2009, viene depositata D.I.A. per restauro e risanamento conservativo dell'abitazione in via O. Zanchini a nome di _____, successiva comunicazione di cambio di intestazione del 1 giugno 2012 P.G. n. 37519 a nome di _____.
- Variazione in corso d'opera su appartamento di civile abitazione in data 11/06/2012 P.G. n. 46621;
- Scheda tecnica di fine lavori relative alle precedenti D.I.A. del 27/06/2012 P.G. n. 51581;
- C.I.L.A. per opere di straordinaria manutenzione dell'appartamento del 30/06/2023 P.G. n. 85509 e comunicazione di fine lavori C.I.L.A. del 28/11/2024 P.G. n. 146395.

**12.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME
TECNICHE APPLICABILI**



RUE – L’organo attualmente in vigore presso il Comune di Forlì è il RUE.

- Tav. P 28 – Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e rurale – Zone residenziali della città contemporanea (art. 32) – B1.1 Tessuti residenziali compatti a tipologia mista (art. 33) (allegato n. 23).

12.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dopo aver effettuato la richiesta dei precedenti titoli edilizi, il Comune di Forlì invia l’elenco degli stessi e comunica (allegato n. 24) che alcuni di questi al momento sono indisponibili/irreperibili a seguito degli eventi alluvionali del maggio 2023.

Dopo aver effettuato il sopralluogo in data 15/01/2026 e successivamente in data 17/07/2026 si può affermare che l’appartamento risulta corrispondente a quanto depositato in Comune con la pratica C.I.L.A. del 30/06/2023 p.g. n. 85509 e successiva comunicazione di fine lavori del 28/11/2024 p.g. n. 146395.

Dopo i sopralluoghi si può affermare che l’unità immobiliare a deposito/magazzino, risulta corrispondere con quanto autorizzato dal Comune di Forlì con la concessione in sanatoria n. 10024 del 17/12/1993 p.g. n. 16335/86 e relativa abitabilità n. 9536 del 24/02/1994.

Con la documentazione in mio possesso si possono definire le due unità immobiliari, appartamento (sub 3) e deposito (sub 41) conformi ai titoli edilizi; l’appartamento (sub 3) conforme alla planimetria catastale; il magazzino/deposito (sub 41) non conforme alla planimetria catastale.

***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;**

Non si riscontrano irregolarità urbanistiche ma l'irregolarità catastale della sola
unità immobiliare individuata con il sub 41.

**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;**

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;**

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente
esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori
Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere
l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione
(allegato n. 25).

**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;

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

L'appartamento ed il deposito/magazzino oggetti di esecuzione immobiliare, risultano accatastati.

La planimetria dell'appartamento (sub 3) risulta corrispondente allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

La planimetria del deposito/magazzino (sub 41) non risulta corrispondente allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

Si rimane comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita per valutazioni diverse e procedere quindi con la variazione catastale del sub 41.

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

Nulla è stato rilevato in tal senso.

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;***

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 intelaiata in calcestruzzo (pilastri e travi) e solai in laterocemento.

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 simili 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 simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili. 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. 1590,00**, 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. 26).



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.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 31,10/1000)	/	/	Sup.cat.1,684,00 x 31,10/1000	0,10	5,24
Piano Terra					
Deposito/Magazzino	/	/	14,12	0,50	7,06
Piano Terra (rialzato)					
Appartamento	5,30	18,00	95,40		
	0,50	6,40	3,20		
			98,60	1	98,60
Balcone	4,30	1,20	5,16	0,25	1,29
TOTALE PARZIALE					112,29
ARROTONDAM.					0,71
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					113,00

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

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



Superficie commerciale mq. 113,00 x €/mq 1.590,00 = €	179.670,00
Valore stimato	€. 179.670,00
Manutenzione ed uso 3%	€. - 5.390,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€. <u>- 17.967,00</u>
Sommano	€. 156.313,00
Valore a base d'asta	<u>€. 156.000,00</u>

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;

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

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

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da sei piani fuori terra oltre al piano terra destinato a servizi. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano rialzato con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori. L'intero edificio presenta una pianta ad "U" abbastanza regolar, avente gli ingressi sul



fronte principale in posizione decentrata, uno sulla sinistra ed uno sulla destra che interessa l'appartamento in oggetto; e perimetralmente all'area cortilizia su due lati vi sono due strade, sul retro vi è il giardino pubblico e sulla sinistra vi è un altro fabbricato avente destinazione residenziale.

L'intero fabbricato ha una struttura portante in calcestruzzo armato (pilastri e travi) con solai in latero-cemento e la muratura di tamponamento esterno, così come quelle divisorie interne, risultano essere in laterizio intonacato e tinteggiato. Il fabbricato è stato oggetto di costruzione a seguito di licenza edilizia del 1957 ed abitabilità del 1959.

Le pareti esterne, in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate mentre per le porzioni al piano seminterrato (lato con accessi garage) rivestite con elementi in pietra. 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 terrazzo con due corpi che si elevano da esso per lo sbarco in copertura dei vani scale.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con oscuranti avvolgibili in pvc alle finestre, mentre gli infissi esterni risultano essere in pvc e vetro-camera; i parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiere in elementi metallici tipici del periodo costruttivo.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare, posta al piano rialzato è individuata con il subalterno 3, risulta avere una forma rettangolare regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 5,50÷5,80 x 18,50.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, l'appartamento si può descrivere



così come di seguito; locale ingresso e quindi procedendo in senso anti orario, un'ampia sala con cucina; sempre dall'ingresso poi si possono trovare: uno studio, un bagno, una camera da letto, un'altra camera da letto con bagno privato; tutte collegate da un piccolo disimpegno. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 88,00 circa, oltre al locale deposito, ai quali si deve aggiungere il balcone sul fronte di circa mq. 5,00. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del deposito al piano terra e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 113,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres ovunque. Le pareti, alcune in cartongesso, sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nei bagni, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere di tipo centralizzato con la caldaia posizionata all'interno del locale centrale termica, e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 3 e deposito sub 41), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento, al grado di finiture, si valuta che un eventuale canone mensile possa essere valutato pari ad €. 600,00÷650,00.



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.....;

L'appartamento di civile abitazione oggetto di stima, posto al piano terra (rialzato) del fabbricato, unitamente al posto auto coperto al piano terra, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

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

Il codice fiscale delle persone fisiche esegutate, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

- _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____
_____;
- _____ nato a _____ () il --/--/----, C.F.: _____
_____;
- _____ nato 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, di Stato di famiglia e di stato civile, dal quale risulta che la famiglia anagrafica degli esecutati risulta composta dagli stessi e dalla moglie del sig. _____, sig.ra _____ nata ad _____ il --/--/----, C.F.: _____; e che la famiglia così composta risulta residente a _____ in via _ . _____ n. __ (allegato n. 27). Per quanto riguarda lo stato civile, i sig.ri _____ e _____, risultano di stato libero; il sig. _____ risulta coniugato con la sig.ra _____; ed è stato richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio (allegato n. 28).

***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;***

Come sopra specificato, l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta abitato dagli esecutati e dalla propria famiglia come risultante dallo stato di famiglia.

***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, oltre a quanto già indicato in atti.

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

Civile abitazione sita a Forlì in via O. Zanchini n. 12.

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, non vi è stata la necessità di chiedere proroghe per cui l'elaborato peritale sarà consegnato entro il giorno 15 agosto 2026 in considerazione della data dell'udienza fissata per il giorno 15 settembre 2026 alle ore 10:00.

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 al\ai creditore\i procedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 29).

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) Raccomandata inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto per causa di morte (Reg. Part. n. 9566/2025);
- 07) Certificato di denunciata successione (Reg. Part. n. 2752/2026);
- 08) Accettazione tacita eredità (Reg. Part. n. 8644/2022);
- 09) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 6259/2011);
- 10) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 4956/2009);
- 11) Successione (Reg. Part. n. 3310/1984)
- 12) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 2395/1984);
- 13) Accettazione tacita eredità (Reg. Part. n. 2394/1984);
- 14) Iscrizione (Reg. Part. n. 2117/2011);
- 15) Iscrizione (Reg. Part. n. 1636/2013);
- 16) Iscrizione (Reg. Part. n. 3130/2013);
- 17) Iscrizione (Reg. Part. n. 908/2016);
- 18) Trascrizione (Reg. Part. n. 13209/2017);
- 19) Trascrizione (Reg. Part. n. 11414/2025);
- 20) Trascrizione (Reg. Part. n. 14188/2025);
- 21) Vincoli di PSC-POC;
- 22) Riepilogo spese condominiali;
- 23) Vincoli di RUE;
- 24) Comunicazione Comune di Forlì;
- 25) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 26) Rapporto valutazione;



- 27) Certificati anagrafici esecutato;
- 28) Estratto atto di matrimonio;
- 29) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 10 agosto 2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

