TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.98.2025 R.G.Es.

Sintesi:

Lotto UNICO: Porzione di fabbricato condominiale sito in Forlì Via Francesco Braganti n.19, costituita da un appartamento ai piani secondo e sottotetto, nonchè da un vano ad uso garage al piano primo sottostrada, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

Foglio 184

- P.lla 315, sub. 31, vani 5, cat. A/3, cl. 4, via Francesco Braganti n.19, piano 2-3, Rendita Euro 426,08;
- P.lla 315, sub. 13, mq. 16, cat. C/6, cl. 3, via Francesco Braganti n.19, piano S1, Rendita Euro 82,63

QUOTA PIGNORATA: 1/1

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....€ 129.500,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 116.500,00

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.98/25 R.G.ES.

Indice

Identificazione Catastale.....pg.4
Descrizione immobili Comune di Forlì.....pg.13
Proprietà dei beni.....pg.29
Formalità/vincoli.....pg.30
Contratti di locazione.....pg.32
Spese condominiali.....pg.34
Analisi urbanistico-edilizia.....pg.35
Abusi edilizi rilevati.....pg.37
Attestazioni di Prestazione Energetica.....pg.38
Stima del Valore Commerciale.....pg.39
Codice Fiscale / Partita Iva debitori.....pg.58
Stato Civile debitori.....pg.59
Conclusioni.....pg.60

In data 04.12.2025, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 98/2025 R.Ge. La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito. La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

Quesito 1: Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, i debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando i debitori a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

In data 18.03.2026, alla parte debitrice veniva inviata raccomandata a/r all'indirizzo rilevato agli atti, in cui si avvisava della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.98.2025 e fissava la data per il sopralluogo;

Il sopralluogo si è svolto regolarmente in data 15 aprile 2025 alla presenza dell'affittuaria dell'immobile.

Quesito 2: Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: I beni, oggetto di esecuzione, da Atto giudiziario del 08.07.2025, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.2323, risultano essere situati nel Comune di Forlì (FC), come di seguito definiti:

Comune di Forlì, via Francesco Braganti n.15

- Immobile censito al NCEU, al Fg.184, part.315, sub.31, cat.A/3, consistenza vani 5 – *Abitazione di tipo economico*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.184, part.315, sub.13, cat.C/6, consistenza mq.16 – *Autorimessa*;

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

A favore:

CF/PI:

Contro: *ESECUTATO*nato il 00/00/0000 a xxxxxx

CF: XXX XXX XXXXX XXXX X(quota di proprietà 1/2)

e

Contro: *ESECUTATA* nata il 00/00/0000 a xxxxxx

CF: XXX XXX XXXXX XXXX X(quota di proprietà 1/2)

ognuno per il diritto di proprietà pari a 1/2 (quota di proprietà 1/2) sui beni identificati in Comune di Forlì, Fg.184, part.315, subb.31,13

DA CATASTO IMMOBILIARE: Dalle Visure Storiche Catastali, eseguite per immobile, la proprietà per i beni sotto identificati alla data del 10.03.2026 risulta, essere così riportata:

- ESECUTATOnato a [redacted] il 00/00/0000 [redacted]
  Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

- *ESECUTATA*nata a [redacted] il 00/00/0000 [redacted]
  Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

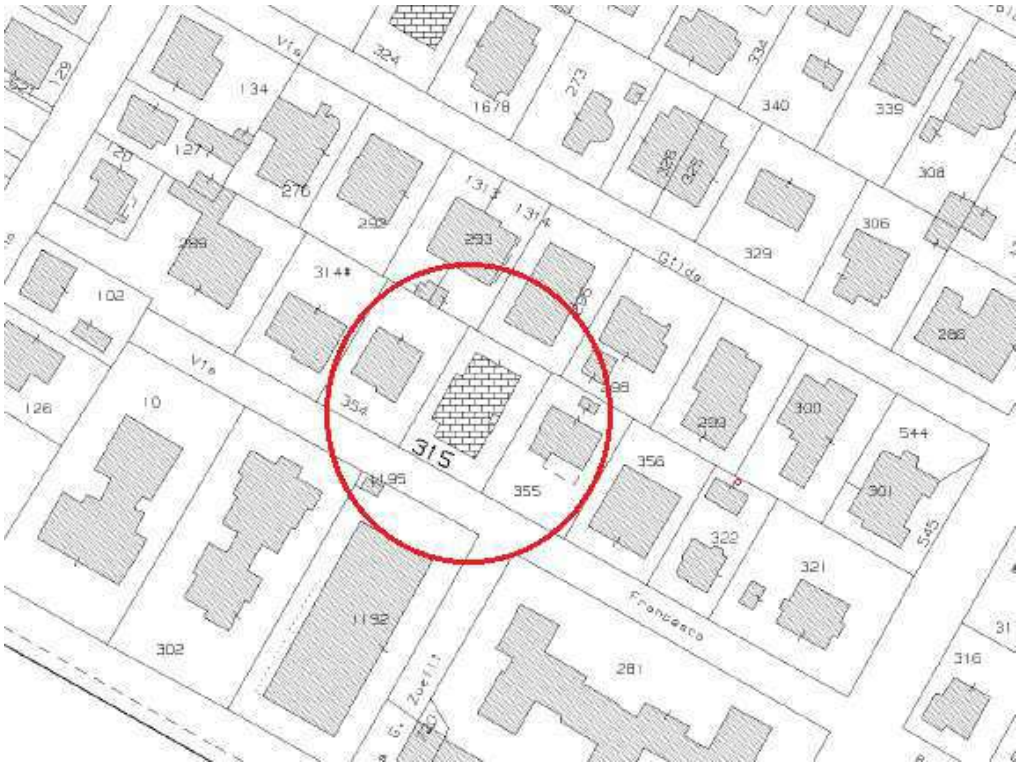
La sintesi di quanto sopra è rappresentata nella sottostante Tabella A:

Tabella A

Descrizione	Comune	Quota pignorata	Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl	Cons	Superficie	Rendita
APPARTAMENTO	Forlì	1/1	184	315	31	A/3	4	5	Totale: 77 mq Totale: escluse aree scoperte: 69 mq	€ 426,08
GARAGE	Forlì	1/1	184	315	13	C/6	3	16 mq	Totale: 20 m²	€ 82,63

Estratto di Mappa

Fg.184 Part.lla 315





Confini: Il terreno sul quale si trova il complesso edilizio di cui sono parte i beni oggetto di perizia, si trova a Forlì, in via Francesco Braganti ed è identificato catastalmente al Fg.184, part.315, qualità/classe Ente Urbano, superficie ha.00, are 06, ca.00; il lotto confina, oltre che con detta via, anche con le part.lle 355, 296, 1314 e 354 del medesimo foglio catastale.

Corrispondenza: I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relativi ai beni censiti a al NCEU, al Fg.184, part.315, subb.31 e 13 sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

Attraverso l'analisi della dimostrazione grafica dei subalterni (datata 15.11.2005), che definisce il complesso edilizio di cui fanno parte i beni in oggetto, è stato possibile accertare la consistenza della proprietà immobiliare urbana nel suo complesso. È stato inoltre verificato che la sagoma del subalterno riportata in mappa corrisponda effettivamente allo stato planimetrico catastale depositato, comprese le relative pertinenze. Tale verifica ha permesso di individuare con chiarezza le aree censite come 'Beni Comuni Non Censibili', non alienabili né attribuibili separatamente dalle unità principali.

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Tabella B			
	Foglio 184 Part. 315 Sub. 10	Categoria C/6[a)] Classe 3 Consistenza 18 m² Rendita Euro 92,96	VIA F.BRAGANTI Piano S1
	Foglio 184 Part. 315 Sub. 11	Categoria C/6[a)] Classe 3 Consistenza 18 m² Rendita Euro 92,96	VIA F.BRAGANTI Piano S1
	Foglio 184 Part. 315 Sub. 12	Categoria C/6[a)] Classe 3 Consistenza 18 m² Rendita Euro 92,96	VIA F.BRAGANTI Piano S1
Immobile pignorato	Foglio 184 Part. 315 Sub. 13	Categoria C/6[a)] Classe 3 Consistenza 16 m² Rendita Euro 82,63	VIA F.BRAGANTI Piano S1
	Foglio 184 Part. 315	Categoria C/6[a)] Classe 1 Consistenza 12	VIA F.BRAGANTI

	Sub. **14**	**m²** Rendita **Euro 45,24**	**Piano S1**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **15**	Categoria **C/6**[a)] Classe **3** Consistenza **18** **m²** Rendita **Euro 92,96**	**VIA F.BRAGANTI Piano S1**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **16**	Categoria **C/6**[a)] Classe **3** Consistenza **19** **m²** Rendita **Euro 98,13**	**VIA F.BRAGANTI Piano S1**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **17**	Categoria **C/6**[a)] Classe **3** Consistenza **18** **m²** Rendita **Euro 92,96**	**VIA F.BRAGANTI Piano S1**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **18**	Categoria **A/3**[b)] Classe **4** Consistenza **3.5** **vani** Rendita **Euro 298,25**	**VIA F.BRAGANTI Piano S1-T**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **19**	Categoria **A/3**[b)] Classe **4** Consistenza **3.5** **vani** Rendita **Euro 298,25**	**VIA F.BRAGANTI Piano T**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **20**	Categoria **A/3**[b)] Classe **4** Consistenza **3.5** **vani** Rendita **Euro 298,25**	**VIA F.BRAGANTI Piano T**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **21**	Categoria **A/3**[b)] Classe **4** Consistenza **3.5** **vani** Rendita **Euro 298,25**	**VIA F.BRAGANTI Piano T**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **22**	Categoria **C/6**[a)] Classe **1** Consistenza **12** **m²** Rendita **Euro 45,24**	**VIA F.BRAGANTI Piano T**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **23**	Categoria **C/6**[a)] Classe **1** Consistenza **12** **m²** Rendita **Euro 45,24**	**VIA F.BRAGANTI Piano T**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **24**	Categoria **A/3**[b)] Classe **4** Consistenza **2** **vani** Rendita **Euro 170,43**	**VIA F.BRAGANTI Piano 1**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **25**	Categoria **A/3**[b)] Classe **4** Consistenza **4.5** **vani** Rendita **Euro 383,47**	**VIA F.BRAGANTI Piano 1**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **26**	Categoria **A/3**[b)] Classe **4** Consistenza **2** **vani** Rendita **Euro 170,43**	**VIA F. BRAGANTI Piano 1**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **27**	Categoria **A/3**[b)] Classe **4** Consistenza **4** **vani** Rendita **Euro 340,86**	**VIA F.BRAGANTI Piano 1**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **28**	Categoria **A/3**[b)] Classe **4** Consistenza **4.5** **vani** Rendita **Euro 383,47**	**VIA F.BRAGANTI Piano 2-3**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **29**	Categoria **A/3**[b)] Classe **4** Consistenza **4.5** **vani** Rendita **Euro 383,47**	**VIA F. BRAGANTI Piano 2-3**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **30**	Categoria **A/3**[b)] Classe **4** Consistenza **4.5** **vani** Rendita **Euro 383,47**	**VIA F. BRAGANTI Piano 2-3**
Immobile pignorato	Foglio **184** Part. **315** Sub. **31**	Categoria **A/3**[b)] Classe **4** Consistenza **5** **vani** Rendita **Euro 426,08**	**VIA F.BRAGANTI Piano 2-3**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **32**	Partita **Bene comune non censibile**	**VIA F.BRAGANTI Piano S1-T**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **33**	Partita **Bene comune non censibile**	**VIA F.BRAGANTI Piano T**
	Foglio **184** Part. **315** Sub. **34**	Partita **Bene comune non censibile**	**VIA F.BRAGANTI Piano T-1 - 2-3**

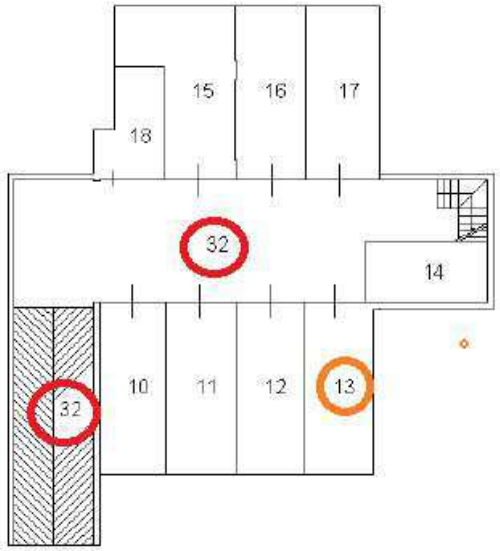
Categorie catastali di riferimento della tabella B

Legenda

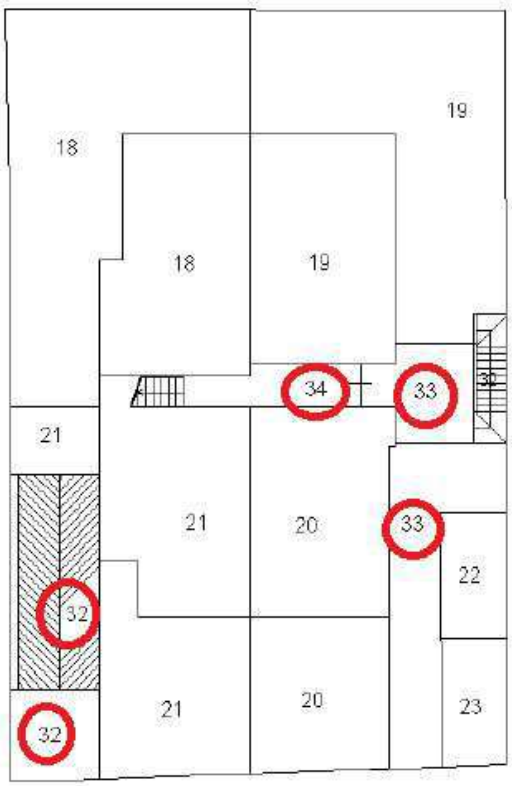
a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

b) A/3: Abitazioni di tipo economico

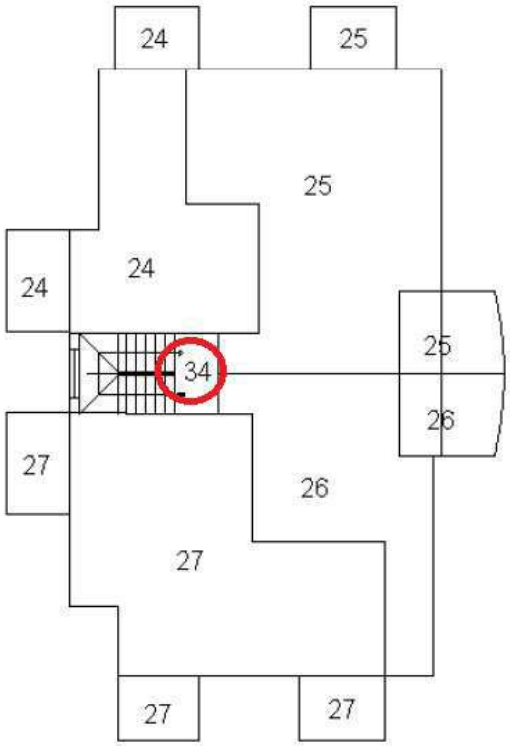
Dimostrazione Grafica dei Subalterni



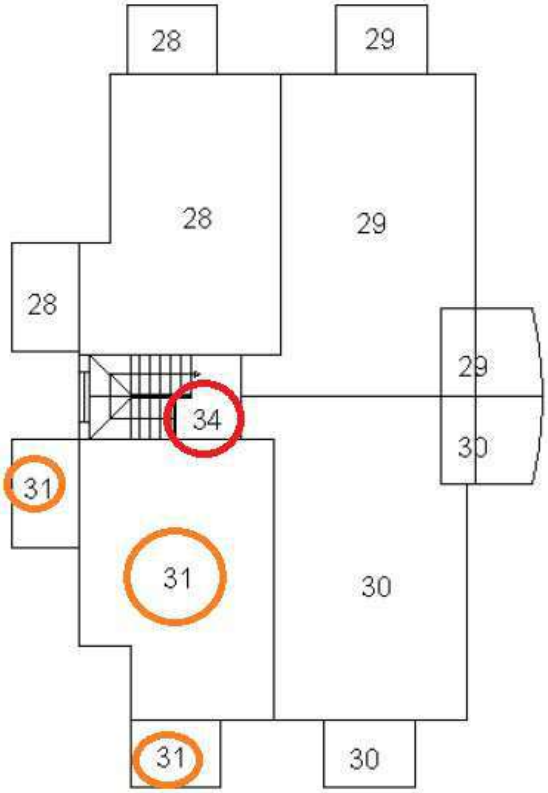
Piano seminterrato



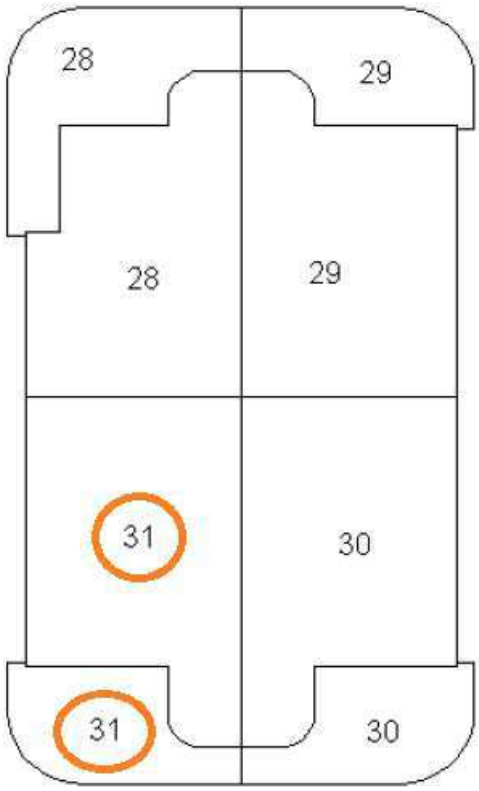
Piano Terra



Piano primo



Piano secondo

	Le planimetrie allegate illustrano i vari livelli dell'edificio (piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo/sottotetto). All'interno degli elaborati, i Beni Comuni Non Censibili sono evidenziati con cerchi di colore rosso, mentre i subalterni 13 e 31 – identificati rispettivamente come 'autorimessa' e 'abitazione' e oggetto della presente perizia – sono contrassegnati con cerchi di colore arancione.
PIANO SOTTOTETTO	

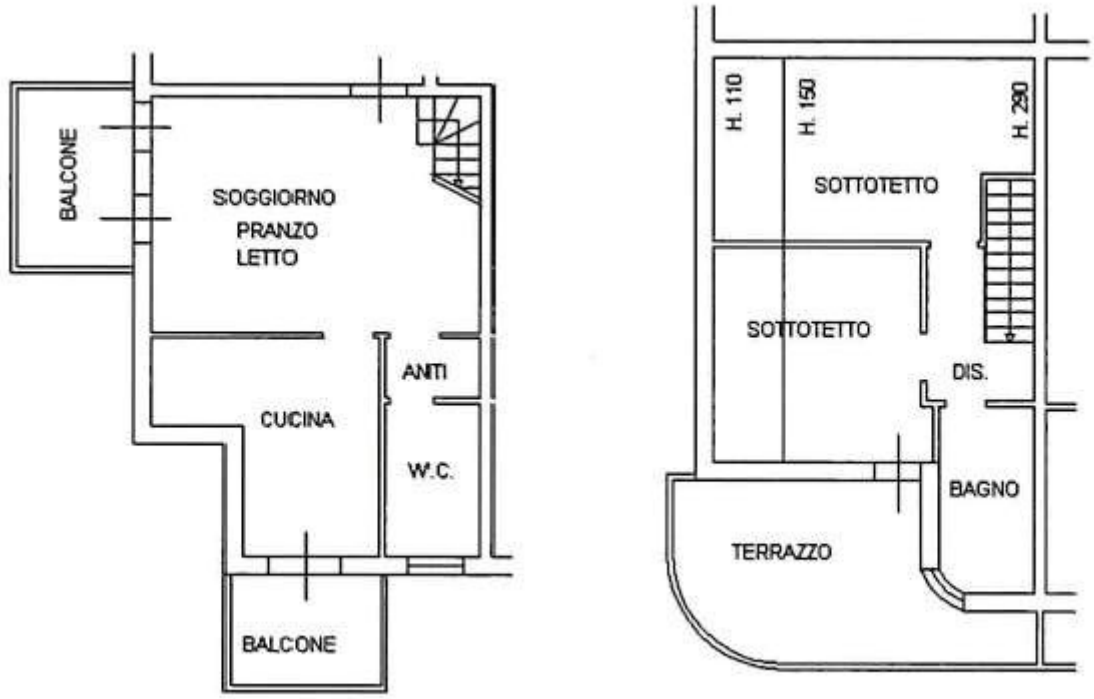
Dall'analisi della Dimostrazione Grafica dei Subalterni, emerge che i beni oggetto di pignoramento sono situati al piano seminterrato (garage) e al secondo e terzo piano (appartamento) di un complesso edilizio residenziale.

I BCNC (sub.32, sub.33 e sub.34) risultano spazi e passaggi comuni a tutti i subalterni presenti nel fabbricato.

Nell'atto di compravendita vengono indicati i BCNC come segue:

- p.lla 315 sub. 32 - area di manovra, rampa - Bene Non Censibile comune ai subb. da 10 a 18;
- p.lla 315 sub. 33 - corte - Bene Non Censibile comune a tutti i subb.;
- p.lla 315 sub. 34 - ingresso, vano scala, disimpegno – Bene Non Censibile comune ai subb. 18, 19, da 24 a 31.

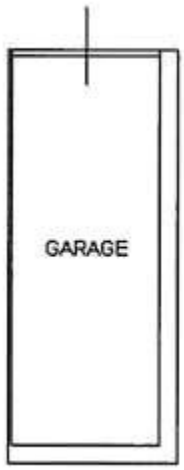
Appartamento al piano secondo e terzo



(Foglio 184, Particella 315, Subalterno 31)

Piano secondo: L'appartamento si sviluppa al piano secondo del condominio e, nella planimetria catastale risulta essere un bilocale definito da cucina e vano soggiorno/letto con annesso servizio igienico composto da antibagno e bagno. Questo livello è dotato di due balconi e presenta una scala che conduce ai locali accessori nel sottotetto .

Piano Sottotetto: Collegato attraverso la citata scala interna, presenta un corridoio di distribuzione che serve due vani sottotetto, un secondo bagno e un terrazzo angolare. Le altezze sono variabili (altezza min. di 110 cm).

Garage al piano seminterrato

(Foglio 184, Particella 315, Subalterno 13)

Piano Interrato: Si tratta di un locale a pianta rettangolare semplice, con un'altezza interna di 240 cm, dedicato esclusivamente al ricovero di automezzi.

Le planimetrie catastali, in generale, corrispondono allo stato dei luoghi rinvenuto durante il sopralluogo.

DESCRIZIONE: Comune di Forlì, Via Francesco Braganti n.15





L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Forlì (FC), nello specifico in Via Francesco Braganti, una strada a prevalente carattere residenziale inserita nel tessuto urbano consolidato denominato Quartiere Grandi Italiani.

Dal punto di vista macro-urbano, la zona si colloca nella prima periferia est/sud-est rispetto al Centro Storico della città, in un'area strategicamente interposta tra il nucleo storico, l'asse monumentale di Viale della Libertà e la Stazione Ferroviaria.

Il comparto edilizio circostante alla via è caratterizzato da una densità abitativa medio-alta, frutto di uno sviluppo urbanistico avvenuto prevalentemente nella seconda metà del Novecento, e l'area è ottimamente servita dalle principali arterie di scorrimento urbano (come Viale Roma, Viale della Libertà e Via Fratelli Spazzoli), che garantiscono un rapido collegamento con la Tangenziale di Forlì e con il casello autostradale della A14.



L’unità immobiliare oggetto di stima è inserita all’interno di un fabbricato condominiale isolato di tipologia civile, adibito a uso residenziale, che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato destinato a servizi e pertinenze. L'edificio ha subìto un intervento di ristrutturazione integrale nei primi anni 2000, che ne ha ridefinito l'aspetto estetico e funzionale, e sorge su un lotto interamente recintato.

I prospetti del fabbricato si presentano intonacati e tinteggiati, con una differenziazione cromatica tra il piano terreno, rifinito in tonalità ocra, e i livelli superiori, caratterizzati da una tonalità azzurra.

Gli infissi esterni, sottolineati da cornici perimetrali realizzate con tinteggiatura di colore bianco, sono realizzati in legno e/o in PVC bianco, dotati di vetrocamera, e protetti da avvolgibili in PVC in colore chiaro.

I fronti dell’edificio sono caratterizzati dai balconi in aggetto realizzati in c.a. con parapetti in pannelli di cemento intervallati da lastre in vetro opacizzato di colore azzurro e finiture in metallo di colore bianco




Google Maps





L’accesso all’appartamento avviene attraverso l’ingresso pedonale/carrabile del civico n.19, che conduce ad uno spazio condominiale delimitato da pannellature modulari in vetro opacizzato di colore azzurro, una delle quali funge da ingresso pedonale.

L’appartamento, raggiungibile tramite scala condominiale, si sviluppa ai piani secondo e sottotetto del fabbricato ed è indicato con il civico interno 10.

L'unità immobiliare in esame presenta una tipologia distributiva riconducibile a un monolocale con cucina separata (o bilocale compatto), caratterizzato da una netta divisione tra l'ambiente principale e la zona servizi.

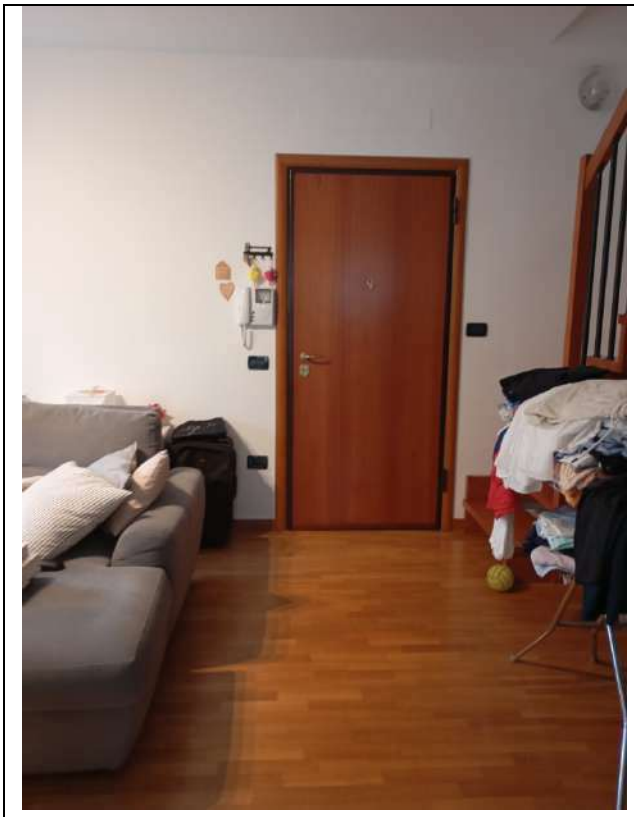
La disposizione interna dei vani si articola come segue:

- **Zona Giorno/Notte:** l'accesso principale immette direttamente in un ampio ambiente polifunzionale di ca. mq. 22,05 (calpestabili) destinato a soggiorno, pranzo e zona letto. Lo spazio ha una pianta regolare ed è areato e illuminato attraverso due porte-finestre che conducono a un primo balcone esterno di ca. mq. 6,50 (calpestabili). Nell'angolo superiore destro del locale è presente un corpo scala, che collega il piano secondo abitativo al piano sottotetto.
- **Cucina:** il vano cucina è un ambiente distinto di ca. mq. 10,60 (calpestabili) e servito da una portafinestra che garantisce l'uscita su un secondo balcone pertinente di ca. mq. 5,32 (calpestabili).
- **Zona Servizi:** la zona dei servizi igienici è opportunamente isolata dal resto dell'abitazione tramite un locale antibagno ca. mq. 1,61 (calpestabili) dal quale si accede al W.C. ca. mq. 4,15 (calpestabili), il quale risulta dotato di una propria apertura finestrata per l'aerazione e l'illuminazione naturale.

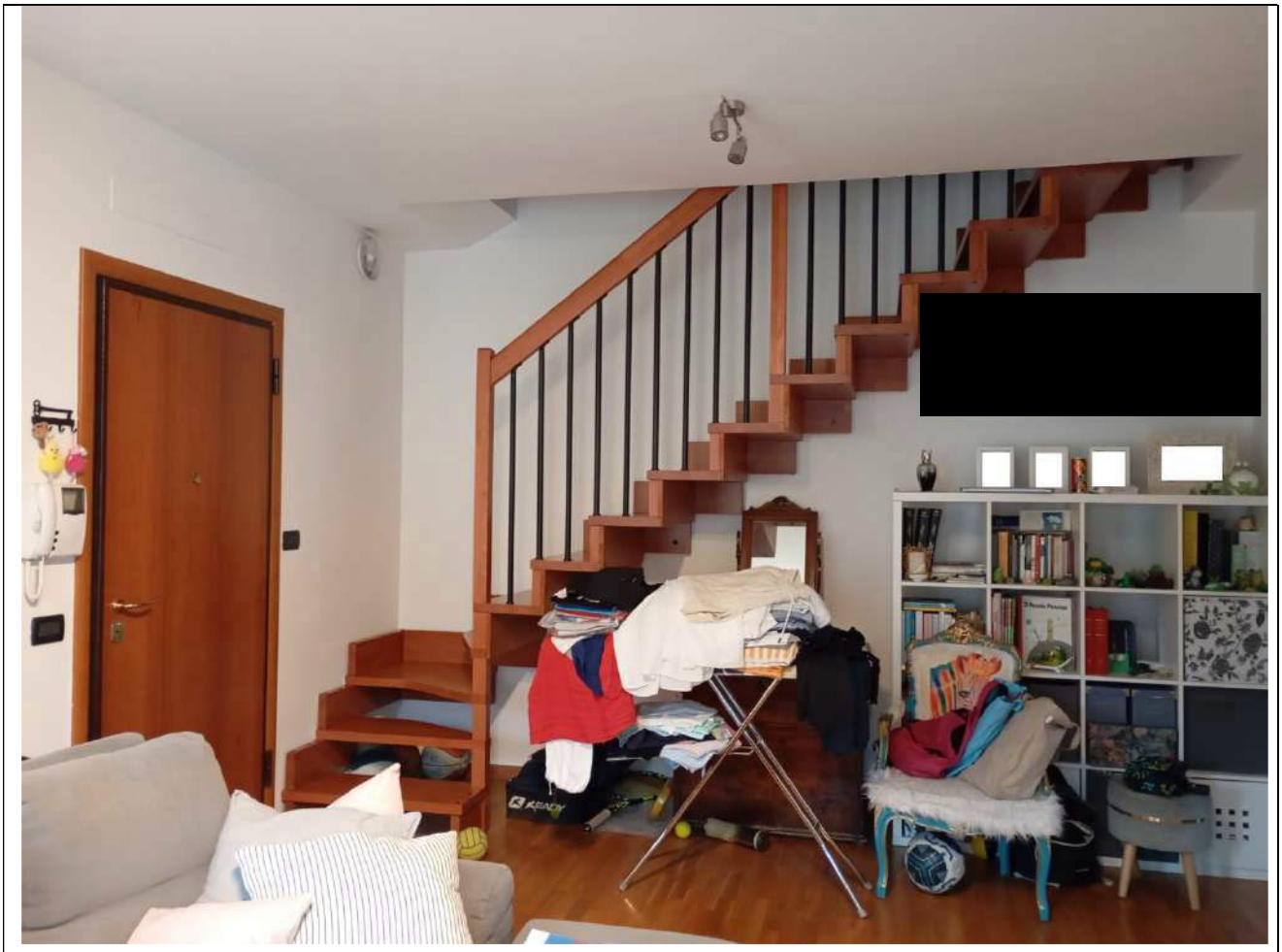
Il piano superiore si configura come un locale sottotetto non abitabile (ma agibile), caratterizzato da altezze interne variabili (da mt.2,90 a mt.1,10) tipiche delle strutture a falda inclinata.

Lo sbarco della scala interna immette direttamente in un locale di disimpegno. Questo spazio ca. mq.3,40 (calpestabili) fa da snodo centrale per l'accesso ai vari ambienti del piano definiti da due locali sottotetto e da un servizio igienico. Quest'ultimo di ca. mq.5,16 (calpestabili) è dotato di un'apertura angolare che garantisce l'illuminazione e l'areazione del vano.

I due locali sottotetto hanno dimensioni rispettivamente di ca. mq.16,24 e mq.13,22 (calpestabili); il primo, di dimensioni maggiori, è illuminato e areato da un lucernario (tipo velux) mentre il secondo locale permette, tramite una porta-finestra, l'accesso ad un terrazzo di ca.mq.15,18 (calpestabili).





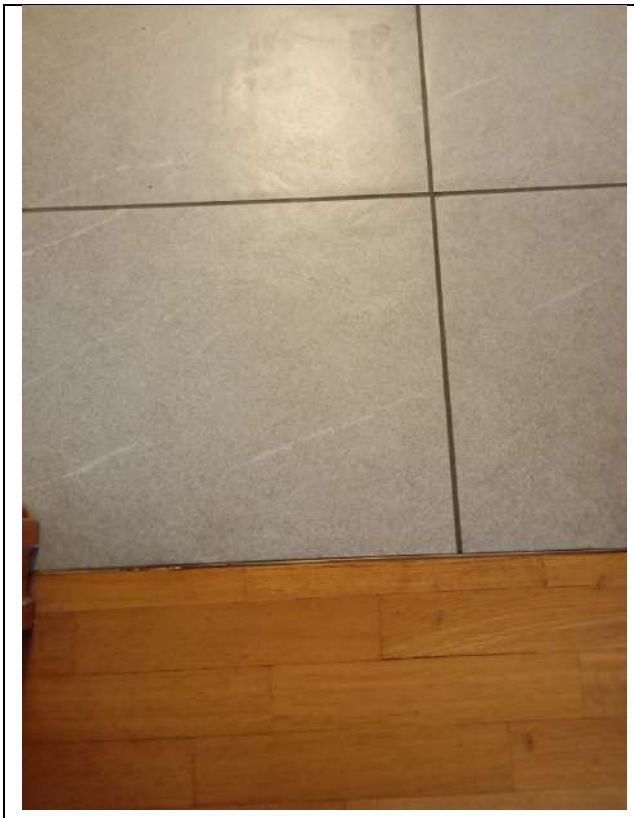


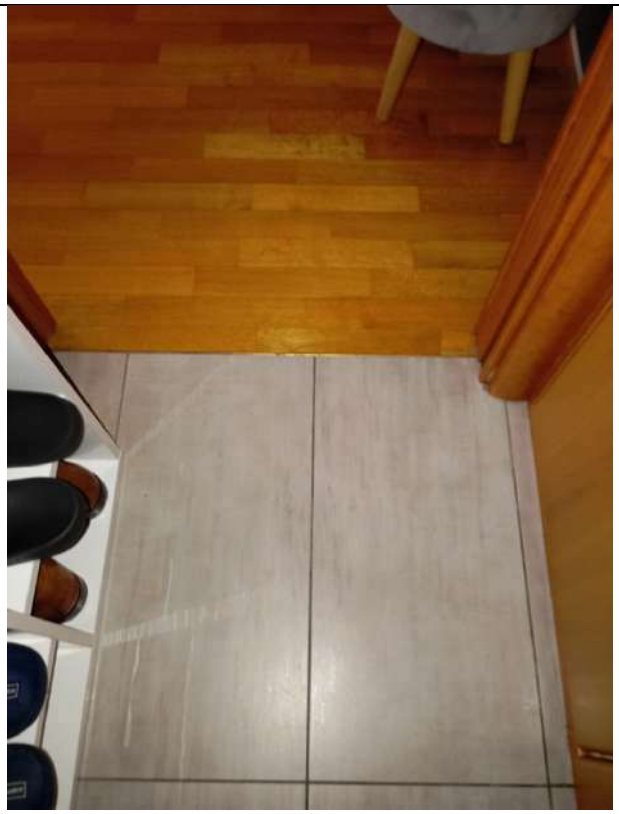




L'accesso principale è costituito da un portoncino blindato con rivestimento interno in essenza di legno che introduce all'unità immobiliare che presenta pareti e soffitti rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura di colore bianco e pavimentazione dell'ambiente principale realizzata in parquet posato a correre, con battiscopa perimetrale coordinato in legno. All'interno del soggiorno è installata una scala a giorno per il collegamento con il piano sottotetto, strutturata con pedate e cosciali sagomati in legno, completata da una ringhiera con montanti verticali in metallo scuro e corrimano in legno.

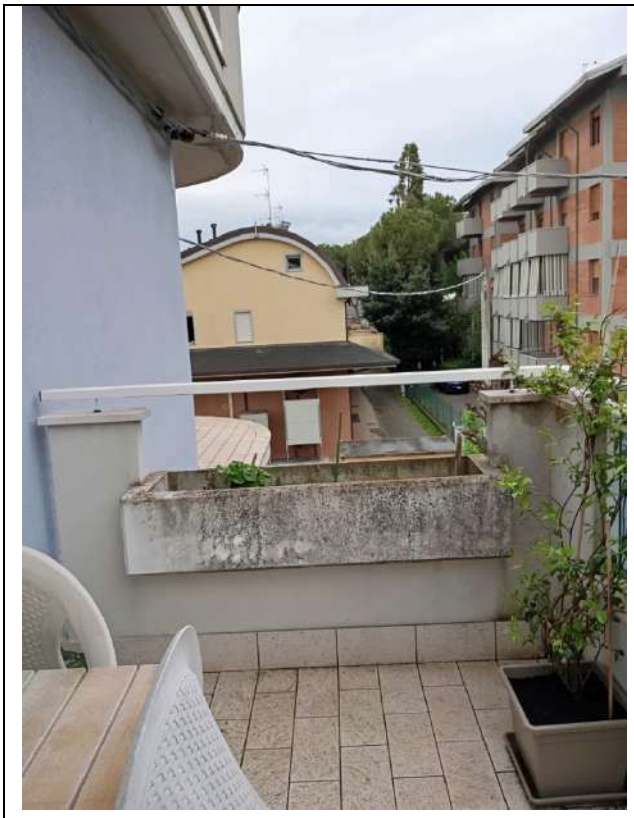
Dal locale principale si aprono due varchi, rifiniti con mostre perimetrali in legno e porte a scomparsa, che conducono alla cucina e alla zona servizi. In questi ambienti si rileva un cambio di pavimentazione: il vano cucina presenta piastrelle in gres di grande formato in tonalità chiara, mentre il locale bagno è pavimentato con piastrelle nei toni del grigio scuro.





Il locale cucina presenta una pavimentazione uniforme in piastrelle di gres porcellanato di grande formato, posate a giunto unito con fuga ridotta. Il perimetro inferiore dell'ambiente è rifinito con un battiscopa coordinato alle piastrelle del pavimento. Le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco civile e rifiniti con tinteggiatura in colore bianco opaco.

L'illuminazione e l'aerazione naturale del vano sono garantite da una portafinestra a due ante con telaio in legno, dotata di vetrocamera e protetta esternamente da un avvolgibile in PVC.





I balconi sono in aggetto con struttura portante in cemento armato. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres da esterni di formato rettangolare, posate a correre nei toni del beige chiaro, e rifinita lungo il perimetro murario da uno zoccolino battiscopa coordinato. Il sistema di protezione e confinamento perimetrale è costituito da un parapetto cieco

in cemento sulla sommità del quale è installato un corrimano metallico a sezione rettangolare preverniciato in colore bianco.

La porzione laterale della struttura integra una fioriera fissa in cemento, solidale al parapetto; sulla superficie esterna di tale manufatto si rilevano parziali distacchi dello strato di finitura e della tinteggiatura, con presenza di fessurazioni superficiali. Un pannello modulare inserito in un telaio metallico bianco con specchiatura in vetro opacizzato di colore azzurro definisce la porzione centrale del balcone.

La facciata interna del fabbricato e l'intradosso del balcone sovrastante si presentano intonacati e tinteggiati. In corrispondenza dell'intradosso del balcone in aggetto del piano sovrastante, si riscontrano fenomeni di degrado superficiale dovuti a infiltrazioni di umidità e percolamento di acque meteoriche. Nello specifico, la porzione d'angolo e il frontale del balcone evidenziano estese efflorescenze, macchie di umidità latente, distacchi localizzati dello strato di finitura e della tinteggiatura, con parziale espulsione del sottofondo e fessurazioni superficiali in corrispondenza del gocciolatoio e del frontalino esterno.





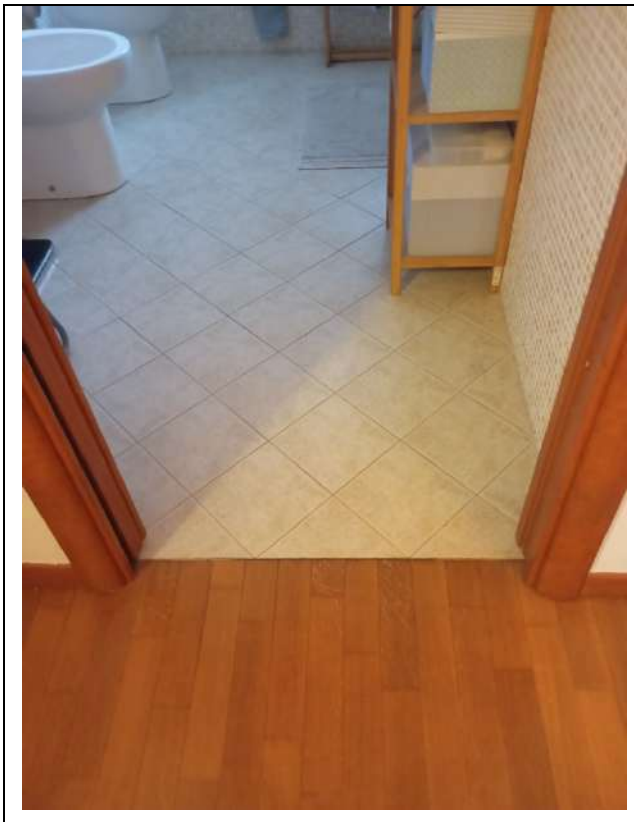
Il piano superiore si configura come un locale sottotetto caratterizzato da una struttura a falda inclinata con orditura in legno lasciata a vista, composta da travi a sezione rettangolare impregnate in tonalità noce medio, e da un intradosso rivestito da un manto di perline in legno massello con nodi naturali e verniciatura protettiva. Lo sbarco della scala interna immette direttamente nel locale di disimpegno rifinito con pareti intonacate a civile e tinteggiate in colore bianco, una pavimentazione in parquet posato a correre e battiscopa perimetrale coordinato in legno. Gli accessi ai vani attigui avvengono tramite infissi interni a battente in legno inseriti in telai completi di mostre perimetrali coordinate in essenza lignea. I locali sottotetto mantengono la medesima pavimentazione in parquet e pareti verticali tinteggiate di bianco. La stanza di maggiori dimensioni, caratterizzata da altezze interne ridotte a causa della pendenza del tetto, presenta armadiature su misura a tutta larghezza, dotate di ante lisce e maniglie verticali di colore bianco opaco, sagomate superiormente per seguire l'andamento inclinato delle travi. La parete divisoria tra questo locale e la proprietà attigua ha una finitura in cartongesso.





Il servizio igienico del piano è realizzato in piastrelle quadrate di gres porcellanato di medio formato posate in diagonale (a 45 gradi) con stuccatura dei giunti in tinta cementizia. Le pareti verticali d'ambito e le sguance della nicchia d'angolo che ospita l'infisso sono interamente rivestite quasi a tutta altezza con un mosaico ceramico a tessere quadrate nelle tonalità del beige e del tortora.

All'interno del vano sono installati i sanitari del tipo a terra in ceramica bianca lucida, disposti lungo il lato sinistro del locale e comprensivi di vaso WC e bidet e una vasca da bagno incassata, rivestita frontalmente con lo stesso mosaico ceramico delle pareti.





La terrazza dell'appartamento si sviluppa al piano sottotetto del fabbricato e presenta una pavimentazione uniforme in mattonelle rettangolari di gres per esterni nei toni del grigio chiaro, posate a correre e rifinite lungo il piede della facciata da uno zoccolino battiscopa in piastrelle ceramiche rettangolari disposte in verticale. Il sistema di

smaltimento delle acque meteoriche del piano di calpestio è garantito da una piletta centrale provvista di griglia quadrata. Il perimetro esterno è delimitato da un parapetto ad andamento curvilineo, caratterizzato da una porzione inferiore cieca in muratura intonacata e rivestita sul lato interno con le medesime piastrelle rettangolari disposte in verticale. La sommità del parapetto è completata da una copertina in pietra o marmo chiaro, sulla quale è installato un corrimano metallico a sezione rettangolare preverniciato in colore bianco. Lateralmente, il confinamento e la schermatura visiva rispetto alle proprietà attigue sono integrati da un pannello modulare inserito in un telaio metallico bianco con specchiatura in vetro opacizzato di colore azzurro.



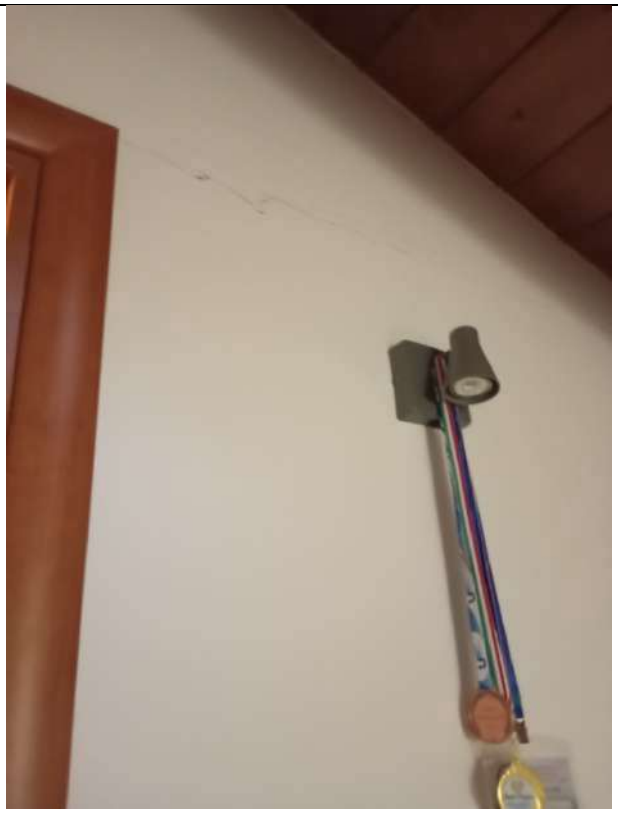


I prospetti verticali dell'edificio sono trattati con intonaco civile e rifiniti con tinteggiatura di colore azzurro, mentre la linea di gronda, le strombature e le cornici perimetrali delle aperture sono sottolineate in tinta bianca.

Sulle pareti esterne si riscontrano depositi superficiali diffusi, tracce di sporco da inquinamento atmosferico e segni di invecchiamento del film pittorico, con fenomeni di ammaloramento e parziale distacco della finitura localizzati in più punti.

Si mette in evidenza che le pareti divisorie dei due vani principali del sottotetto presentano lesioni orizzontali piuttosto consistenti che andranno indagate e verificate dal punto di vista strutturale.







Il fabbricato condominiale isolato è stato recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione energetica mediante l'installazione di un sistema di isolamento termico a cappotto esterno sulle pareti perimetrali d'ambito.

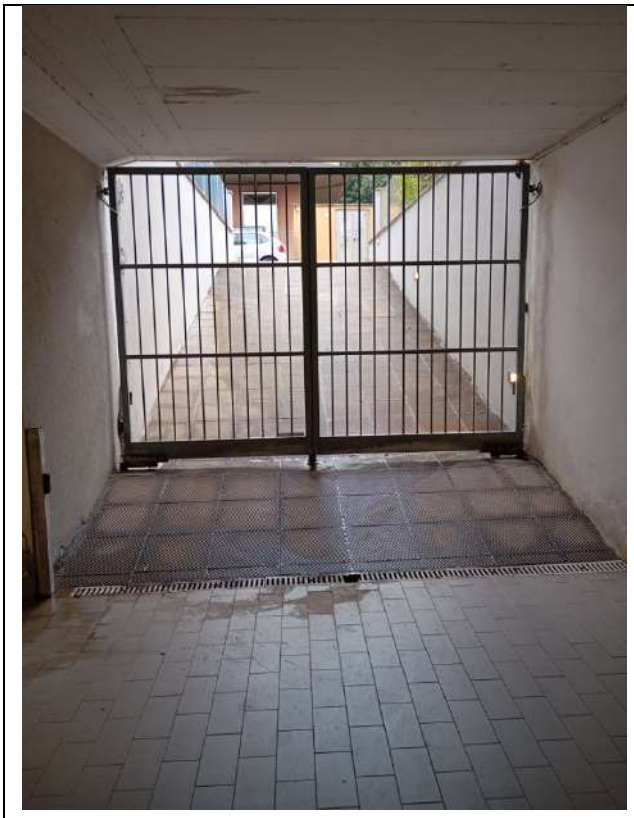
Dal punto di vista impiantistico, l'appartamento presenta un sistema di riscaldamento autonomo con radiatori a colonne in acciaio preverniciato bianco; l'immobile è dotato anche di impianto di climatizzazione con un'unità motocondensante esterna posizionato nella terrazza e split a parete nei locali sottotetto.

L'impianto elettrico e idrico-sanitario risultano sottotraccia.

L'appartamento internamente si presenta in buono stato conservativo, con eccezione delle lesioni rinvenute nelle murature divisorie del sottotetto.

Al piano interrato del fabbricato condominiale si trova il garage di pertinenza dell'appartamento di altezza mt.2,40 e superficie calpestabile mq.17,50 circa.







Le misure riportate nella descrizione dei beni sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi e pratiche edili rinvenute.

Quesito 3: verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi

Ad oggi la proprietà dei beni immobili, oggetto di procedura esecutiva n.98.2025 R.G.Es., siti in Comune di Forlì, via Francesco Braganti 15 risulta essere intestata a:

- ESECUTATO nato a XXXXXX il 00/00/0000: proprietà 1/2
- *ESECUTATAnata a XXXXX nata a [redacted] il 00/00/0000 : proprietà 1/2

per averli acquistati con Atto di Compravendita del 08/04/2013 ai rogiti del Notaio in Forlì, dott.Maltoni Marco, Repertorio n. 22902/14707, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 18/04/2013 al n. 3969 di formalità;
favore: ESECUTATA e ESECUTATO per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà;
contro: società xxx S.r.l. con sede in Forlì per i diritti di
1/1 di piena proprietà

La Società xxx S.r.l. diventava proprietaria dei beni per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in virtù di atto notarile pubblico di compravendita rogito Dott. Papi Giorgio del 18/12/2003 rep.36648, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 23/12/2003 al n. 16002 di formalità.

Quesito 4: accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dal dott.Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.
In tale relazione il repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 28.08.2025; l'Esperto Stimatore in data 12.03.2026 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica procedendo alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato;
Dal 28.08.2025 al 09.07.2026 non risultano gravare gli immobili, successive Iscrizioni/Trascrizioni sui beni.

Quesito 5: prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

Quesito 6: dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

Quesito 7: riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

Dopo le verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere, è emerso che l'immobile è locato come segue:

il contratto di locazione n. 4849 – serie 3T – anno 2018, risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di Forlì, con durata originaria 01.09.2018 – 31.08.2021. Nel testo del contratto, è indicata una proroga tacita di 2 anni. Ciò poiché si tratta di un contratto di locazione agevolato di immobile ad uso abitativo (contratto tipo 3 anni + 2 anni).

Sta di fatto che, normalmente, il periodo indicato nel modello RLI e quindi indicato agli atti è il periodo originale (i primi 3 anni). Spetta poi alle parti provvedere alla proroga.

Pertanto, agli atti di tale ufficio, tale contratto risulterebbe terminato in data 31.08.2021, non essendo pervenuta alcuna proroga.

A seguito di segnalazione da parte del custode giudiziario, in data 30.03.2026, successiva alla prima istanza di accesso, l'ufficio ha prorogato d'ufficio il contratto fino alla scadenza dell'ulteriore periodo biennale (al 31.08.2027).

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 7.200,00 (euro settemiladuecento,00) .

Esiste un deposito cauzionale di € 1.800,00 da restituire al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile.

A carico della parte conduttrice sono le spese relative alla fornitura dell'acqua, del riscaldamento, al servizio di pulizia ed illuminazione delle parti comuni, spurgo delle fognature e dei pozzi neri, spese di amministrazione e amministrative, nonchè alla fornitura di tutti i servizi comuni. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Quesito 8: provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, non risultano esservi particolari formalità e/o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione del regolamento condominiale vigente.

Quesito 9: provveda a verificare 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;

Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

Quesito 10: verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché 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;

Gli immobili sono amministrati "Condominio Lingotto" e hanno spese fisse di gestione; alla data del 16.07.2026, relativamente all'immobile pignorato, risulta la seguente situazione amministrativa:

- Le spese ordinarie previste per il 2026, in capo all'unità immobiliare in oggetto ammontano complessivamente ad € 824,00; detti importi sono da intendersi salvo conguaglio alla chiusura dell'esercizio (31/12/2026);
- Le spese rimaste da saldare relative all'anno 2024 ammontano complessivamente ad € 108,65 mentre quelle inerenti il 2025 ammontano ad € 384,56. Il tutto per complessivi € 493,21.
- Non vi sono spese straordinarie deliberate.
- Non vi sono procedimenti giudiziari in corso al bene pignorato.

Quesito 11: verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

L'immobile pignorato ha destinazione urbanistica a "civile abitazione".

Non si ritiene di dover allegare il CDU del terreno, in quanto l'area di pertinenza dei fabbricati, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in base all'articolo 30, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il quale stabilisce che: *"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."*.

Quesito 12: provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

In ogni caso, se e quando richiesto da delegato alla vendita, la sottoscritta provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito 13: per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando

l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

Il complesso edilizio risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;

- che successivamente detto fabbricato è stato oggetto di ampliamento, in virtù di licenza edilizia n.551 rilasciata dal Comune di Forlì in data 30 aprile 1974 e successiva variante n.67 in data 1 febbraio 1975;

- che per l'ampliamento di cui sopra è stata rilasciata dal Comune di Forlì dichiarazione di abitabilità n.139 in data 22 maggio 1975, Prot. Gen. n.4030/75;

- che successivamente il detto fabbricato è stato oggetto poi di ristrutturazione ed ampliamento in virtù di permesso di costruire n.150 pg.14099/2004 rilasciato dal Comune di Forlì in data 29 luglio 2004 e successive varianti costituite da tre denuncie di inizio attività presentate al Comune di Forlì rispettivamente in data 8 settembre 2004 Prot. Gen. n.43873/2004, 31 marzo 2005 Prot. Gen. n.15900/2005 ed in data 23 novembre 2005 Prot. Gen. n.55507/2005;

- che per la realizzazione della recinzione è stata presentata al Comune di Forlì in data 12 ottobre 2005 una denuncia di inizio attività che ha assunto il P.G.n.47644;

- che in data 31 gennaio 2006 è stata presentata al Comune di Forlì la domanda per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, domanda che ha assunto il n.5530/2006 di Protocollo Generale e da tale data sono decorsi i termini per l'ottenimento del predetto certificato a mezzo silenzio - assenso;

Durante il sopralluogo non sono state rilevate particolari difformità.

In data 28 aprile 2026 il Comune di Forlì comunica all'E.S. che, poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili.

Quesito 14: in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Stante quanto riportato nel capitolo precedente, non essendo stato reperito alcun progetto presso il Comune di Forlì, l'E.S. farà riferimento alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 15.11.2005, prot.FO0147881. Dal confronto tra le planimetrie rinvenute e il rilievo eseguito durante il sopralluogo, si riscontra una sostanziale conformità dei luoghi; ovvero non risultano esservi opere abusive.

Si evidenzia una difformità d'uso del piano sottotetto il quale, allo stato attuale, viene utilizzato come zona notte dell'appartamento, con i locali catastalmente definiti 'sottotetto' adibiti a camere da letto. La parte acquirente deve essere resa edotta del fatto che tali locali non possiedono i requisiti minimi di altezza e di aeroilluminazione necessari per la permanenza abitativa

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata agli atti e nei pubblici uffici. In particolare la scrivente precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze

dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e/o quant'altro non oggetto della presente.

Quesito 15: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati sono in possesso degli esecutati per Atto di Compravendita, ovvero non derivanti da censo, livello o uso civico.

Quesiti 16/17: verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione

L'appartamento era dotato di Certificazione di Prestazione Energetica n.00412-05167-2010 redatto il 27.01.2010 e scaduto il 27.01.2020. Si è quindi provveduto alla redazione del nuovo certificato n. 00625-077041-2026 del 15.08.2026.

Dall'Attestato di prestazione energetica , l'immobile sito in via Braganti n.19, n.10 civico interno, fg.184, part.315, sub.31, risulta in classe energetica "D".

Quesito 18: qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

Le planimetrie catastali degli immobili risultano corrette.

Quesito 19: qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti

Non sono state rilevate variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni, tali da presentare variazione colturale o cambi d'uso.

Quesito 20: proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.
L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.
Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.
Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:
"**importo stimato...**" si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza

per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione
di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare

all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione;
- il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	**[Stima a Market Comparison Approach]**
Procedimento	**Descrizione**
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach **Market Comparison Approach** Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

IMMOBILE DA STIMARE: Appartamento con annesso garage a Forlì in via Francesco Braganti n.19 - superficie commerciale complessiva mq.106,50

CONSISTENZE SUPERFICIARIE:

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	**Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)** Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. **La SEL include:** · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; e non include: · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi. Non è stato eseguito rilievo topografico.

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE - Comune di Forlì, Via Talete n.4 -

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento	mq.49,00	1	mq. 49,00	
Sottotetto	mq.49,86	0,80	mq. 39,88	
Balconi	mq.11,82	0,30	mq.3,54	
Terrazza	mq.15,18	0,35	mq.5,31	
Garage	mq.17,50	0,50	mq.8,75	
				Mq.106,48

Riassunto consistenza

Metodo di misura					
Caratteristica		**Acronimo**	**Sup.Misurata(m²)**	**Indice**	**Sup.Commerciale(m²)**
Superficie sottotetto		SST	49,86	0,80	39,89
Superficie principale		S1	49,00	1,00	49,00
Superficie balconi		SUB	11,82	0,30	3,55
Superficie terrazze		SUZ	15,18	0,35	5,31
Superficie garage autorimessa		SUG	17,50	0,50	8,75
Totale Superficie(m²)			143,36		106,50
Totale Volume Commerciale(m³)					-

Consistenza peri l Indistinto

Commento	Sup.Misurata(m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm.(m²)
	49,86	SST	0,80	39,89
	49,00	S1	1,00	49,00
	11,82	SUB	0,30	3,55
	15,18	SUZ	0,35	5,31
	17,50	SUG	0,50	8,75
Totale per piano	143,36			106,50

CARATTERISTICHE

LOTTO – Appartamento Via Braganti Francesco, 15 -47122-FORLI'(FC)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzomarginale(€)
Superficie sottotetto	SST	49,86	m²	0,80
Superficie principale	S1	49,00	m²	1,00
Superficie balconi	SUB	11,82	m²	0,30
Superficie terrazze	SUZ	15,18	m²	0,35
Superficie garag eautorimessa	SUG	17,50	m²	0,50
Superficie commerciale	SUP	106,50	m²	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	UnitàdiMisura	Indice mercantile Prezzomarginale(€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=min2=med3=max	Da 2 a 3 = 10.000,00
LivelloPiano	LIV	2,00	n.	0,05

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	UnitàdiMisura	Indice mercantile Prezzomarginale(€)
Data	DAT	07/08/2026	giorno/mese/anno	-

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in FORLI' (FC), Via Braganti Francesco,15, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 07/08/2026.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Appartamento –Viale Arcangelo Corelli -FORLI'(FC) -ComparabileA

Tipo di dato	Offerta in vendita
Descrizione	Trattasi di abitazione composta da ingresso, zona giorno, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio al piano primo; dispone inoltre di posto auto.
Destinazione	-
Superficie commerciale(SUP)	105,00 m²
Superficie condominiale(S)	-
Quota condominiale(Q)	-
Sup.esterna esclusiva(Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Annuncio su sito web
Provenienza	-
Data	-
Prezzo richiesto	160.000,00 €
Nota Prezzo	Offerta in vendita175.000,00 Decurtazione per offerta in vendita/prezzo (circa10%) Valore di mercato 160.000,00



Appartamento -Via Maria Farneti - FORLI'(FC) -ComparabileB

Tipo di dato	Offerta in vendita
Descrizione	Trattasi di abitazione composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, balcone e veranda al piano secondo; dispone inoltre di autorimessa e cantina.
Destinazione	-
Superficie commerciale(SUP)	104,00m²
Superficie condominiale(S)	-
Quota condominiale(Q)	-
Sup.esterna esclusiva(Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Annuncio su sito web
Provenienza	-
Data	04/05/2026
Prezzo richiesto	165.000,00 €
Nota Prezzo	Offerta in vendita180.000,00 Decurtazione per offerta in vendita/prezzo(circa10%) Valore di mercato 165.000,00



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO

Appartamento con annessi cantina e garage

Via Braganti Francesco 15 – 47122 - FORLI' (FC)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie sottotetto (SST) :Unità di misura: m²;
- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura:m²;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
  Unità di misura: m²;
- Superficie locali tecnici (SLT): Superficie adibita a locali tecnici quali caldaia, locale impianto allarme,depositi vari
  Unità di misura: m²;
- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
  Unità di misura: m²;
- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti nonché degli impianti esclusivi dell'unità immobiliare.
  Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	3
Med	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	2
Min	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

- Livello Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.
  Unitàdimisura:n.;

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale(PRZ)€	160.000,00	165.000,00		-
Superficie sottotetto(SST)m²				49,86
Superficie principale(S1)m²	100,20	85,10		49,00
Superficie balconi(SUB)m²		6,00		11,82
Superficie cantine(SUC)m²		18,00		0
Superficie terrazze(SUZ)m²				15,18
Superficie verande(SUV)m²		3,00		
Superficie locali tecnici(SLT)m²				0
Superficie garage autorimessa(SUG) m²		18,00		17,50
Superficie posto auto scoperto(SPS) m²	12,00			
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare(STM)1=min 2=me 3=max	2	2		3
LivelloPiano(LIV) n.	1,00	2,00		2,00

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie sottotetto	0,800
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,600

Superficie terrazze	0,350
Superficie verande	0,300
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie locali tecnici	0,150
Superficie posto auto scoperto	0,400
Livello Piano	0,050

Rapporti di posizione

Rapporto	ComparabileA	ComparabileB		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale(S1)[Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva(Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale(S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

p1=PRZ*Sigma/SUP

pA(S1)=160.000,00*1,00/105,00=1.523,81€/m²

pB(S1)=165.000,00*1,00/104,00=1.586,54€/m²

Prezzo medio massimo

Superficie principale =1.586,54€/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.523,81 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie sottotetto (SST)

[i(SST)]= 0,80

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SST) = 1.523,81*0,80 = 1.219,05

p_B(SST)=1.523,81*0,80=1.219,05

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

[i(S1)]=1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(S1) = 1.523,81*1,00 = 1.523,81

p_B(S1)=1.523,81*1,00=1.523,81

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

[i(SUB)]=0,30 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUB) = 1.523,81*0,30 = 457,14

p_B(SUB) = 1.523,81*0,30 = 457,14

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

[i(SUZ)]=0,35 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUZ) = 1.523,81*0,35 = 533,33

p_B(SUZ) = 1.523,81*0,35 = 533,33

Prezzo marginale della caratteristica Superficie verande (SUV)

[i(SUV)] =0,30 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUV) = 1.523,81*0,30 = 457,14

p_B(SUV) = 1.523,81*0,30 = 457,14

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

[i(SUG)]=0,50indicemercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUG)=1.523,81*0,50=761,91

p_B(SUG)=1.523,81*0,50=761,91

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto scoperto(SPS)

[i(SPS)]=0,40 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SPS) =1.523,81*0,40 = 609,52

p_B(SPS) =1.523,81*0,40 = 609,52

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare(STM)

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo(€)[i(STM)]	Modalità di stima
2(Med)	3(Max)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

pA(STM) = 10.000,00

pB(STM)=10.000,00

Prezzo marginale della caratteristica Livello Piano (LIV)

[i(LIV)] = 0,05 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

pA(LIV) = 0,05*160.000,00 = 8.000,00

pB(LIV)=0,05*165.000,00=8.250,00

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Superficie sottotetto (SST)	1.219,05	1.219,05	
Superficie principale (S1)	1.523,81	1.523,81	
Superficie balconi (SUB)	457,14	457,14	
Superficie cantine (SUC)	0,00	0,00	
Superficie terrazze (SUZ)	533,33	533,33	
Superficie verande (SUV)	457,14	457,14	
Superficie locali tecnici (SLT)	0,00	0,00	
Superficie garage autorimessa (SUG)	761,91	761,91	
Superficie posto auto scoperto (SPS)	609,52	609,52	
LivelloPiano(LIV)	8.000,00	8.250,00	

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento(€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	ComparabileA		ComparabileB		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale(PRZ)	160.000,00		165.000,00		
Superficie sottotetto (SST)	(49,86-0,00)	60.781,73	(49,86-0,00)	60.781,73	
Superficie principale (S1)	(49,00-100,20)	-78.019,07	(49,00-85,10)	-55.009,54	
Superficie balconi (SUB)	(11,82-0,00)	5.403,43	(11,82-6,00)	2.660,57	

Superficie cantine (SUC)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-18,00)	0,00	
Superficie terrazze (SUZ)	(15,18-0,00)	8.096,00	(15,18-0,00)	8.096,00	
Superficie verande (SUV)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-3,00)	-1.371,43	
Superficie locali tecnici (SLT)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-0,00)	0,00	
Superficie garage autorimessa (SUG)	(17,50-0,00)	13.333,34	(17,50-18,00)	-380,95	
Superficie posto auto scoperto (SPS)	(0,00-12,00)	-7.314,29	(0,00-0,00)	0,00	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-2)	10.000,00	(3-2)	10.000,00	
LivelloPiano (LIV)	(2,00-1,00)	8.000,00	(2,00-2,00)	0,00	
Prezzo corretto	**180.281,15**		**189.776,39**		

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo(Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a

d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin=

[(189.776,39-180.281,15)*100] /180.281,15 = 5,27% > 5%.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a (180.281,15+189.776,39)/2=€185.028,76

Considero una svalutazione (coefficiente 0,70) per lo stato strutturale in cui si trova il bene, dove sono presenti molteplici lesioni murarie che necessitano di verifiche strutturali approfondite e relativi interventi di ripristino.

€185.028,76 x 0,70 = € 129.520,132

Valore di mercato..... € 129.520,132

Ovvero:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 129.520,132.

Valore di mercato.....€ 129.500,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 116.568,12

Valore ridotto.....€ 116.500,00

§ § §

Calcolo il valore locativo a seguito dell'analisi dei valori OMI

Per la valutazione del valore locativo del bene si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare.

- **Banche dati ufficiali:** consultazione delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, rapportate allo specifico contesto congiunturale del mercato attuale.

Valori OMI: Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: **FORLI`** Comune: **FORLI** Fascia/zona: **Semicentrale/PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA` OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO** Codice di zona: **C1** Microzona catastale n.: **3** Tipologia prevalente: **Abitazioni civili** Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	6,5	7,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	7,3	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	5,2	6,2	L
Box	NORMALE	3	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	5,1	6	L

Valore locativo

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 5,2/mq a € 6,2/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore di locazione pari ad € 5,7/mq. mensile, per cui si ottiene:

mq.106,48 x € 5,7/mq. = € 606,93

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 600,00/mensili.

***

Quesito 21: nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Il pignoramento è sulla piena proprietà. Si fa presente che, dopo avere eseguito le verifiche relative all'esistenza di creditori iscritti, alla data del 17.03.2026,non risultano ulteriori creditori iscritti.

Quesito 22: evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire (l'immediata percezione di un interesse all'acquisto es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

IMMOBILE PIGNORATO: APPARTAMENTO E GARAGE - Comune di Forlì, Via Braganti n.19, n.10 civico interno - Immobili censiti al NCEU, al Fg.183, part.192, subb.15 e 6

QUOTA PIGNORATA: 1/1

Appartamento distribuito ai piani secondo e sottotetto, con annesso garage al livello interrato, di un fabbricato condominiale costituito da n.12 apaprtamenti e situato in Comune di Forlì, via Francesco Braganti n.19 (civico interno n.10); il piano secondo è definito da vano "soggiorno-pranzo-letto" di circa mq.22,050 (calpestabili) con accesso a balcone di dimensioni mq. 6,50 circa, vano "cucina" con "balcone" rispettivamente di circa mq.10,60 (calpestabili) e mq.5,32., oltre a un "servizio igienico" di circa mq.4,15 (calpestabili) dotato di "antibagno" di circa mq.1,60 (calpestabili). Dal soggiorno, tramite una scala, si accede al piano "sottotetto" definito da due locali rispettivamente di circa mq.16,25 e mq. 13,2o (calpestabili) e "servizio igienico" di circa mq.5,15 (calpestabili). Il vano sottotetto di dimensioni maggiori, è areoilluminato da un lucernaio, mentre il secondo locale ha l'accesso ad una terrazza di ca.mq.15,20 (calpestabili).

Il tutto si sviluppa per una superficie complessiva di ca.mq.99 (al lordo delle murature) oltre ai due balconi e alla terrazza. Al piano interrato, destinato alle autorimesse, è collocato il garage di pertinenza dell'immobile di ca.mq.17,50 (al lordo delle murature).

Quesito 23: precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, la scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in un unico lotto così distinto:

LOTTO UNICO: piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale sito in Forlì Via Francesco Braganti n.19, costituita da un appartamento (civico 10 int.) ai piani secondo e sottotetto, nonchè da un vano ad uso garage al piano primo sottostrada, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

Foglio 184

- P.lla 315, sub. 31, vani 5, cat. A/3, cl. 4, via Francesco Braganti n.19, piano 2-3, Rendita Euro 426,08;
- P.lla 315, sub. 13, mq. 16, cat. C/6, cl. 3, via Francesco Braganti n.15, piano S1, Rendita Euro 82,63

Nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. fra cui trovasi in particolare:

- p.lla 315 sub. 32 - area di manovra, rampa - Bene Non Censibile comune ai subb. da 10 a 18;
- p.lla 315 sub. 33 - corte - Bene Non Censibile comune a tutti i subb.;
- p.lla 315 sub. 34 - ingresso, vano scala, disimpegno – Bene Non Censibile comune ai subb. 18, 19, da 24 a 31.

Ai fini di una esatta identificazione catastale si precisa che l'area su cui sorge il fabbricato, su cui insistono i posti auto esclusivi delle altre proprietà, quella scoperta comune e quella di pertinenza di singole unità immobiliari, risulta distinta, nella sua interezza, al Catasto Terreni di detto Comune, alla partita 1, foglio 184 con la particella 315 di mq.600 (Ente Urbano).

Quesito 24: acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

*ESECUTATO*CF: XXX XXX XXXXX XXXX X(quota di proprietà 1/2)

ESECUTATA CF: XXX XXX XXXXX XXXX X(quota di proprietà 1/2)

Quesito 25: acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di FORLI' al N. 57 P. 2 S. A anno 0000 risulta che il giorno 00 del mese di xxxx dell'anno 0000 hanno contratto matrimonio in FORLI' (FC)

ESECUTATO e ESECUTATO

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni

Quesito 26: acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Si è provveduto a reperire il certificato;

Quesito 27 : Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché 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);

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

Quesito 28: provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

La vendita degli immobili è soggetta a imposta di registro;

Quesito 29: formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

Non è stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia ;

CONCLUSIONI: Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come segue:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO E GARAGE - Comune di Forlì, Via Francesco Braganti n.19 - censiti al NCEU, al Fg.184, part.315, subb.31 e 13

QUOTA PIGNORATA: 1/1

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore di mercato.....€ 129.500,00

Valore ridotto.....€ 116.500,00

Valore di locazione.....€ 600,00/mese

Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:
All.1 Visure Catastali
All.2 Planimetrie Catastali
All.3 Ispezione ipotecaria
All.4 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici
All.5 Stato Civile
All.6 Certificato storico di residenza dell'occupante
All.7 Irreperibilità delle pratiche
All.8 Atti di Compravendita
All.9 Contratto di locazione
Allegato A

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Forlì, 18.08.2026

L'ESPERTO ESTIMATORE

(arch. Giulia Misirocchi)