Ingegnere ANDREA TOMIDEI
STUDIO TECNICO
C.so A. Diaz n. 21 - 47121 FORLI' Tel. 0543 / 31119 – Cell. 328 8828513 -
C.F. TMD NDR 81H17 D704Y - Partita I.V.A. 03853730400
Ing.atomidei@gmail.com - andrea.tomidei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 157/2025

promossa da

… OMISSIS …

contro

… OMISSIS …

***

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. DANILO MAFFA

***

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

***

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Andrea Tomidei

SOMMARIO

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO ……	**pag. 3**
02	IDENT., DATI CATAST., CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE	**pag. 4**
02.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI e CONFINI …… ……	**pag. 4**
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI ……..……	**pag. 5**
02.3	DATI CATASTALI NEL PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE	**pag 5**
02.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI …… ……	**pag. 6**
02.5	RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA ……..……	**pag. 8**
03	PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO……..	**pag. 13**
03.1	PROPRIETA' ……..……	**pag. 13**
03.2	TITOLO PROVENIENZA DEI BENI ..…..……	**pag. 13**
03.3	TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO ……	**pag. 14**
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ……..……	**pag. 14**
05	PLANIMETRIE CATASTALI ……..……	**pag. 17**
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI ……	**pag. 17**
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI ……	**pag. 17**
08	FORMALITA', VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI ……..	**pag. 18**
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI……..	**pag. 19**
10	SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE ……..……..……	**pag. 19**
11	DESTINAZIONE URBANISTICA E C.D.U. ……..……	**pag. 20**
12	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'……..	**pag. 20**
13	OPERE ABUSIVE ….……	**pag. 22**
14	GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI ……..……..……	**pag. 24**
15	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA ……..……..……..	**pag. 24**
16	ESENZIONE OBBLIGO DOTAZIONE A.P.E. …….....	**pag. 25**
17	NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO ……..……..……	**pag. 25**
18	NECESSITA' VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO ……..……..……	**pag. 25**
19	STIMA DEGLI IMMOBILI - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI COMMERCIALI, DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA ……..……..……	**pag. 26**
19.1	CRITERI ADOTTATI ……..……..……..	**pag. 26**
19.2	FONTI INFORMAZIONI ……..……..……..……	**pag. 27**
19.3	DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE …..……..……	**pag. 28**
19.4	VALORE DI STIMA DEI BENI ……..……..……..……	**pag. 28**
20	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO ……..……..……	**pag. 29**
20.1	ESISTENZA CREDITORI, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ……	**pag. 29**
21	ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA ……..……..……..……	**pag. 29**
22	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA ……..……..……..……	**pag. 32**
23	CODICE FISCALE …….. ……..……	**pag. 32**
24	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA……..	**pag. 32**
25	CAUSE PENDENTI……..	**pag. 32**
26	REGIME FISCALE DELLA VENDITA……..	**pag.33**
27	ISTANZA DI PROROGA……..……..	**pag. 33**
	NOTE FINALI DELL'ESPERTO……..	**pag. 34**
	ELENCO ALLEGATI……	**pag. 34**

Il sottoscritto **Ingegnere ANDREA TOMIDEI**, con **Studio Professionale in Forlì**, **C.so A.Diaz n° 21**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n° 68/B ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio per il Tribunale di Forlì al n° 43, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Danilo Maffa a mezzo Pec in data 11/12/2025 con Verbale di accettazione incarico e giuramento in data 13/12/2025, visionati i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i vari uffici e fissato l'inizio del sopralluogo in data 10 febbraio 2026 alle ore 9:30, descrive quanto segue:

***

LOTTO UNICO

01) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta … il debitore … della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ...

La legale rappresentante della Società esecutata … omissis … è stata avvisata con lettera Raccomandata N. 201004167071 in data 07/01/2026, presso la residenza nel Comune di … omissis … e con lettera Raccomandata N. 201004167094 presso la sede legale della Società esecutata, nel Comune di … omissis …

Le lettere inviate presso l'abitazione di residenza della Legale rappresentante e presso la sede legale della Società esecutata non sono state ritirate.

Alla presenza del Custode giudiziario incaricato, I.V.G. nella persona di Alessandro D'Aurora, il sottoscritto ha eseguito un primo sopralluogo, precisamente in data 10 febbraio 2026 alle ore 9:30, nel fabbricato sito in Comune di Forlì (FC), via Matteotti Giacomo n. 115/117, rinviato a causa dell'assenza della Legale Rappresentante della Società esecutata. Si è provveduto ad un secondo sopralluogo in data 25 febbraio 2026 dalle ore 9:00 in cui è stato possibile accedere e rilevare i locali oggetto di pignoramento immobiliare, in quanto si è venuti a conoscenza che la titolare di un locale commerciale posto al piano terra era in possesso delle chiavi.

Le Raccomandate inviate si *allegano*, così come si *allegano* i Verbali del Custode giudiziario.

***

02) ***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.***

***

02.1) Identificazione dei beni e confini

Il bene oggetto di stima è di proprietà della Società esecutata **… omissis …, per la quota di 1/1**.

Il bene consiste in un negozio ubicato nel fabbricato sito in Comune di Forlì (FC), Viale Giacomo Matteotti n. 115/117, compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. fra cui trovasi la p.lla 41 Subb. 141, 142, 152 (ingresso, rampa, vano scala e locale deposito biciclette – Bene Comune non Censibile a tutti i subb.), ivi compresa l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 182 con la Particella 41 di Mq. 2.272 (Ente Urbano).

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare è ubicato nel condominio denominato "Matteotti" sito in Comune di Forlì (FC), posto in angolo tra viale Giacomo Matteotti e Piazzale della Vittoria. Il fabbricato si sviluppa su otto piani, di cui due piani interrati e sei piani fuori terra. Al secondo livello interrato del fabbricato insistono cinque locali ad uso negozio, tra cui il subalterno 132 oggetto di pignoramento immobiliare, un magazzino, un deposito, sedici vani ad uso cantina e quindici garage; al primo livello interrato insistono sedici vani ad uso cantina; al piano terra insistono due uffici e cinque negozi; al piano primo insistono due abitazioni e due uffici; al piano secondo insistono tre abitazioni e tre uffici; al piano terzo insistono cinque abitazioni e due uffici; al piano quarto insistono sette abitazioni ed un ufficio; al piano quinto insistono cinque abitazioni.

Il negozio in oggetto è ubicato al secondo livello interrato del "Condominio Matteotti" con ingresso direttamente dalla galleria comune sotto piazzale della Vittoria.

Il bene in oggetto è censito presso il **Catasto Fabbricati del Comune di Forlì**

(FC) al **Foglio 182, Particella 41, Subalterno 132**, Categoria C/1 (Negozi e botteghe). Il negozio oggetto di pignoramento immobiliare confina con i subb. 38, 142, salvo altri.

***

02.2) Dati Catastali attuali

Il bene oggetto di stima è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

- ***Foglio 182 - particella 41 - subalterno 132*** - Categoria C/1 Classe 5ª - Consistenza 122 mq - Superficie Catastale Totale mq. 140 - Rendita € 2.684,13 – Viale Giacomo Matteotti; Piazzale della Vittoria – Piano S2

Oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previste dall'art. 1117 del Codice Civile:

- ***Subb. 141, 142, 152 (ingresso, rampa, vano scala, locale di deposito biciclette) della particella 41 comune a tutti i subb;***

Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al ***Catasto Terreni*** del Comune di Forlì al **Foglio 182 Particella 41 di mq. 2.272** - Ente Urbano.

Si allega la documentazione catastale.

***

02.3) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione del medesimo e corrispondenza fra gli stessi.

Atto di Pignoramento immobiliare Repertorio n. 3900 del 28/10/2025

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento relativi ai beni in oggetto corrispondono ai dati catastali attuali.

Nota di trascrizione n. 21570/15409 del 27/11/2025

I dati catastali indicati nelle Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento, sono corrispondenti a quelli dell'Atto di Pignoramento.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare e la Nota di Trascrizione si *allegano*.

***

02.4) Descrizione degli immobili

Proprietà per la quota di 1/1, alla Società esecutata, del bene ubicato in Comune di Forlì (FC), Viale Giacomo Matteotti n. 115/117.

Il bene consiste in un negozio ubicato nel fabbricato sito in Comune di Forlì (FC), Viale Giacomo Matteotti n. 115/117, compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. fra cui trovasi la p.lla 41 Subb. 141, 142, 152 (ingresso, rampa, vano scala e locale deposito biciclette – Bene Comune non Censibile a tutti i subb.), ivi compresa l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 182 con la Particella 41 di Mq. 2.272 (Ente Urbano).

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare è ubicato nel condominio denominato "Matteotti" sito in Comune di Forlì (FC), posto in angolo tra viale Giacomo Matteotti e Piazzale della Vittoria. Il fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni Sessanta e si sviluppa su otto piani, di cui due piani interrati e sei piani fuori terra. Al secondo livello interrato del fabbricato insistono cinque locali ad uso negozio, tra cui il subalterno 132 oggetto di pignoramento immobiliare, un magazzino, un deposito, sedici vani ad uso cantina e quindici garage; al primo livello interrato insistono sedici vani ad uso cantina; al piano terra insistono due uffici e cinque negozi; al piano primo insistono due abitazioni e due uffici; al piano secondo insistono tre abitazioni e tre uffici; al piano terzo insistono cinque abitazioni e due uffici; al piano quarto insistono sette abitazioni e un ufficio; al piano quinto insistono cinque abitazioni.

Il negozio oggetto di stima, è ubicato al secondo livello interrato ed è accessibile direttamente dalla galleria posta al di sotto di Piazzale della Vittoria.

L'unità immobiliare è costituita prevalentemente da un unico ampio vano a destinazione commerciale. Il fronte rivolto verso la galleria comune è caratterizzato da sei moduli vetrati di ampie dimensioni, realizzati con profili in alluminio anodizzato e vetro singolo, nei quali sono inserite porte di accesso a battente a tutta altezza. Le vetrate sono protette esternamente da serrande metalliche avvolgibili a maglia, ad azionamento manuale. Al momento del sopralluogo le vetrine risultavano schermate dall'interno mediante teli e pannellature di carattere provvisorio; uno dei moduli vetrati presentava inoltre

un danneggiamento. I serramenti sono intervallati da pilastri in conglomerato cementizio armato, rivestiti con lastre in marmo tipo “Trani” o similare.

Lungo le pareti perimetrali interne sono state realizzate contropareti in cartongesso, finite con tinteggiatura di colore chiaro. In più punti tali finiture presentano fenomeni di degrado, consistenti in locali distacchi e tracce di umidità.

Nella zona prossima all’ingresso è tuttora visibile la pavimentazione originaria in granigliato di marmo. Nella restante parte del locale è stato posato, in sovrapposizione, un pavimento in laminato effetto legno, che presenta sollevamenti localizzati di alcune doghe.

I soffitti presentano altezze e soluzioni differenti a seconda delle zone. Il solaio originario in cemento armato si attesta ad un'altezza di 3,00 metri. La restante parte del locale è dotata di un controsoffitto a doghe in PVC che riduce l'altezza utile tra i 2,70 e i 2,88 metri. Il controsoffitto si presenta in parte deteriorato e in certi punti è stato parzialmente rimosso, lasciando a vista i sostegni metallici e il passaggio delle linee impiantistiche.

L’impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e in parte mediante canaline plastiche esterne; il dispositivo salvavita è posizionato all’ingresso del negozio. L’illuminazione interna è costituita prevalentemente da plafoniere con tubi fluorescenti della lunghezza di circa cm 120.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi radianti in ghisa a parete. In corrispondenza dei radiatori, le contropareti in cartongesso risultano interrotte o ritagliate.

Sulle pareti interne sono inoltre presenti alcune bocchette in materiale plastico, apparentemente riconducibili a un impianto di ventilazione o aerazione meccanica.

In corrispondenza del confine tra il subalterno 132, oggetto di stima, e l’adiacente subalterno 38, non oggetto della presente perizia, è stata riscontrata l’assenza di una porzione della parete divisoria, per uno sviluppo lineare di circa m. 2,00. Tale apertura rende attualmente comunicanti le due unità immobiliari. Ai fini del ripristino della separazione fisica e funzionale tra le proprietà dovrà essere ricostruita la porzione di parete mancante.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è

scadente.

***

02.5) Rappresentazione fotografica

E’ stato eseguito un **rilievo fotografico** del bene in oggetto ed **elaborato grafico** dello stato dei luoghi, che si *allegano*. Di seguito, alcune foto significative.






SEDIA
MOD.
COD.













***

03) ***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.***

03.1) *Proprietà*

Il bene oggetto di stima è in proprietà alla Società esecutata… omissis … per la **quota di 1/1.**

***

03.2) *Titolo di provenienza del bene agli esecutati*

Il titolo di provenienza che legittima la proprietà del bene in capo alla Società esecutata risulta essere:

- **Atto di compravendita a rogito del Notaio Cinzia Brunelli, Notaio in Forlì, stipulato in data 24/11/2005**, **registrato al Rep. n. 25120 Racc. n. 6576** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data **28/11/2005 ai nn. 23974/13524**, in cui la Società … omissis …, acquistava dalla Società … omissis …, **i diritti pari a 1/1** di piena proprietà di alcune unità immobiliari tra le quali figura il locale commerciale oggetto di pignoramento immobiliare, identificato come subalterno 132 del mappale 41 al foglio 182 del Catasto Fabbricati del Comune di Forlì.

Si *allegano* Atto di compravendita e relativa Nota di Trascrizione.

***

03.3) *Titoli antecedenti fino a coprire il ventennio*

La Società esecutata risulta proprietaria del bene pignorato in virtù degli atti specificati nel punto 3.2 da oltre il ventennio preso in esame.

Nella documentazione in atti è presente la Relazione Notarile redatta in data 27/11/2025 dal Notaio Vincenzo Calderini, Notaio iscritto presso il collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

***

04) ***Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od 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.***

Iscrizioni - Trascrizioni

Per il bene oggetto di pignoramento, l'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica aggiornata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, al nominativo della Società esecutata, relativamente al bene oggetto di perizia alla data del 22/12/2025 e successivamente con ulteriore controllo alla data del 10/09/2026 da cui si evince che in data successiva al Pignoramento immobiliare non risultano gravare sull'immobile ulteriori seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni.
A migliore chiarimento si elencano le formalità esistenti in atti in capo alla Società esecutata … OMISSIS …:

*1. **TRASCRIZIONE** A FAVORE del 28/11/2005 - Registro Particolare 13524 - Registro Generale 23974 - Pubblico ufficiale BRUNELLI CINZIA Repertorio 25120/6576 del 24/11/2005 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in FORLI' (FC)*
SOGGETTO ACQUIRENTE
*2. **ISCRIZIONE** CONTRO del 28/11/2005 - Registro Particolare 6857 - Registro Generale 23975 - Pubblico ufficiale BRUNELLI CINZIA Repertorio 25121/6577 del 24/11/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in FORLI' (FC)*

SOGGETTO DEBITORE
– annotazione di surrogazione ai sensi della Legge n. 40/2007, presentata in data 28/07/2009 ai nn. R.G. 14652 e R.P. 2724;
– annotazione di restrizione di beni, presentata in data 23/06/2023 ai nn. R.G. 11115 e R.P. 1595, mediante la quale è stato liberato dall'iscrizione il bene censito al Foglio 182, particella 41, subalterno 130;
– iscrizione in rinnovazione presentata in data 08/10/2025 ai nn. R.G. 17829 e R.P. 3364, riportata al successivo punto 11 e riferita al subalterno 132 oggetto della presente stima.

3. ***ISCRIZIONE*** *CONTRO del 30/01/2009 - Registro Particolare 367 Registro Generale 1774 - Pubblico ufficiale BRUNELLI CINZIA Repertorio 27969/8160 del 29/01/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in FORLI' (FC)*
SOGGETTO DEBITORE
La presente iscrizione risulta interamente cancellata mediante annotazione di cancellazione totale presentata in data 04/08/2009 ai nn. R.G. 15332 e R.P. 2794.

4. ***ISCRIZIONE*** *CONTRO del 24/06/2009 - Registro Particolare 2774 - Registro Generale 12031- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 97 del 26/01/2009 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in FORLI' (FC)*
SOGGETTO DEBITORE
La presente iscrizione risulta interamente cancellata mediante annotazione di cancellazione totale presentata in data 04/08/2009 ai nn. R.G. 15333 e R.P. 2795.

5. ***ISCRIZIONE*** *CONTRO del 10/07/2009 - Registro Particolare 3105 - Registro Generale 13532- Pubblico ufficiale BRUNELLI CINZIA Repertorio 28292/8343 del 09/07/2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DE MUTUO FONDIARIO- Immobili siti in FORLI' (FC)*
SOGGETTO DEBITORE
La presente iscrizione risulta oggetto di annotazione di restrizione di beni presentata in data 23/06/2023 ai nn. R.G. 11116 e R.P. 1596.

6. ***ISCRIZIONE*** *CONTRO del 18/07/2014 - Registro Particolare 1500 - Registro Generale 9577- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 944/2013 del 26/06/2013 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in FORLI' (FC)*
SOGGETTO DEBITORE
La presente iscrizione risulta oggetto di annotazione di restrizione di beni presentata in data 23/06/2023 ai nn. R.G. 11117 e R.P. 1597

7. ***TRASCRIZIONE*** *CONTRO del 02/07/2015 - Registro Particolare 6633 - Registro Generale 9436 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1954 del 12/05/2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in FORLI' (FC)*
SOGGETTO DEBITORE
La presente trascrizione risulta oggetto di annotazione di restrizione di beni presentata in data 23/06/2023 ai nn. R.G. 11113 e R.P. 1593.

*8. **TRASCRIZIONE** CONTRO del 07/10/2019 - Registro Particolare 11325 - Registro Generale 16922 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 2404 del 05/08/2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in FORLI' (FC)*
SOGGETTO DEBITORE
La presente trascrizione risulta oggetto di annotazione di restrizione di beni presentata in data 23/06/2023 ai nn. R.G. 11114 e R.P. 1594.

*9. **ISCRIZIONE** CONTRO del 25/06/2025 - Registro Particolare 2057 - Registro Generale 11455- Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 2696/4525 del 25/06/2025 – IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE - Immobili siti in FORLI' (FC)*
SOGGETTO DEBITORE

*10. **ISCRIZIONE** CONTRO del 25/06/2025 - Registro Particolare 2059 - Registro Generale 11457- Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 2697/4525 del 25/06/2025 – IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE - Immobili siti in FORLI' (FC)*
SOGGETTO DEBITORE

*11. **ISCRIZIONE** CONTRO del 08/10/2025 - Registro Particolare 3364 Registro Generale 17829 - Pubblico ufficiale BRUNELLI CINZIA Repertorio 25121/6577 del 24/11/2005 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in FORLI' (FC)*
SOGGETTO DEBITORE
La presente formalità costituisce rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta in data 28/11/2005 ai nn. R.G. 23975 e R.P. 6857. A seguito dell'annotazione di restrizione di beni del 23/06/2023, con la quale è stato liberato il subalterno 130, la rinnovazione riguarda il solo immobile censito al Foglio 182, particella 41, subalterno 132.

*12. **TRASCRIZIONE** CONTRO del 27/11/2025 - Registro Particolare 15409 - Registro Generale 21570 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 3900 del 28/10/2025 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in FORLI' (FC)*

Si *allegano:* Elenchi sintetici e Note relative.

***

05) *Prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*

L'Esperto Stimatore ha provveduto a visionare, e successivamente ad estrarre la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, risultante presso l'Agenzia delle Entrate.

La planimetria catastale e l'estratto di Mappa, vengono *allegati*.

***

06) ***Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);***

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

***

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 (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.***

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del sopralluogo, è risultato libero e non occupato. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che l'immobile era stato concesso in locazione con contratto registrato in data 12 aprile 2017 al n. 2389, serie 3T. Tale contratto è stato risolto anticipatamente con decorrenza dal 31 marzo 2019. Pertanto, alla data della presente relazione, non risultano contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

Si *allegano* alla presente perizia la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, copia del contratto di locazione e della relativa risoluzione.

08) ***Verifichi 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. n. 42/04, 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 testo unico "beni culturali", vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente

Il terreno su cui insiste il fabbricato con l'immobile oggetto di pignoramento è gravato dai seguenti vincoli e tutele:

- (VA) Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione - 15kV - Cabine elettriche - art. 56 delle norme di PSC;
- (VA) Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione - 15kV - Cavo interrato - art. 56 delle norme di PSC;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- 05 MUSICISTI GRANDI ITALIANI - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- Tirante idrico di riferimento 50-150 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Classe IV intensa attivita' umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (ST) Tessuti urbani in prevalenza di origine storica - art. 6 delle norme di PSC;
- (ST) Interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista - art. 7 delle norme di PSC;

- Sezione di censimento n. 569 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- M3 - ZONA SEMICENTRALE - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilita' estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC

***

09) ***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 vincoli od oneri gravanti sul bene in oggetto.

***

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.***

Relativamente al bene oggetto di pignoramento risulta in carico alla Società una situazione debitoria nei confronti del **CONDOMINIO "MATTEOTTI"** per € 1.366,57 (euro milletrecentosessantasei/57), compreso saldi precedenti, oltre ad eventuali dovuti interessi maturati e maturandi, accessori di legge e spese di procedura. Si precisa inoltre che le spese condominiali annue relative all'immobile oggetto di pignoramento ammontano a circa € 500,00 (euro cinquecento/00).

***

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 non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta aggiudicazione del compendio pignorato;

La destinazione urbanistica del terreno, su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio n. 182 con la part. 41 risulta essere:

- Sottozona If4_PRINCIPALI - Rete e percorsi ciclabili principali esistenti - art.118 delle norme di RUE;
- Sottozona A1 - Centro Storico della citta' di Forli' - art.29_5 delle norme di RUE;
- Sottozona A3.2 - Tessuti urbani con prevalenza di edifici conservati, relativi ad interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista - art.29_29 delle norme di RUE

Si allega Stralcio di RUE

***

12) ***Verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, 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.***

Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile è stata effettuata una ricerca presso l'Archivio Generale del Comune di Forlì che ha assunto il n. di protocollo 44963 del 14/04/2026 con successiva richiesta integrativa che ha assunto n. di protocollo 110028 del 09/09/2026.

A seguito della ricerca non è stato possibile reperire le seguenti pratiche relative alla costruzione del fabbricato e alle sue successive modifiche:

– Licenza Edilizia n. 35527 del 31 gennaio 1967, Prot. Gen. n. 29375/67;

– Variante n. 36366 del 4 luglio 1967, Prot. Gen. n. 29375/67;

– Variante n. 39020 del 19 novembre 1968, Prot. Gen. n. 30397/68;

– Certificato di Agibilità n. 10212 del 29 marzo 1969, Prot. Gen. n. 5311/69;

– Certificato di Abitabilità n. 10346 del 23 agosto 1969, Prot. Gen. n. 15764/69.

La documentazione sopra indicata risulta irreperibile a causa dell'inagibilità di parte dei locali dell'archivio comunale, conseguente agli eventi alluvionali del maggio 2023.

Sono risultate disponibili le seguenti pratiche, che tuttavia non interessano direttamente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

– pratica di Ordinaria Manutenzione del 2 luglio 1988, Prot. Gen. n. 22690/88;

– D.I.A. di Manutenzione Straordinaria del 1° ottobre 2001, Prot. Gen. n. 46582/2001;

– D.I.A. di Manutenzione Straordinaria del 20 dicembre 2002, Prot. Gen. n. 58626/2002.

Sono state invece reperite le seguenti pratiche riguardanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

– Concessione edilizia in sanatoria n. 694 del 3 giugno 1988, con successiva Dichiarazione di Abitabilità n. 885 del 4 novembre 1988;

– domanda di condono edilizio presentata nell'anno 2004 con P.G. 62489/04 e definita con il rilascio del titolo edilizio in sanatoria n. 432 del 23 novembre 2011.

La domanda di condono del 2004 riguardava la fusione delle quattro unità immobiliari allora identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 182, particella 41, subalterni 39, 40, 41 e 42, mediante demolizione delle pareti divisorie interne.

Con variazione catastale presentata il 5 maggio 2005 sono stati soppressi i subalterni 39, 40, 41 e 42 ed è stato costituito l'attuale subalterno 132.

L'elaborato grafico allegato al titolo edilizio in sanatoria n. 432/2011 costituisce il più recente riferimento edilizio relativo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Dal confronto tra tale elaborato e lo stato rilevato durante il sopralluogo, l'immobile risulta sostanzialmente conforme allo stato autorizzato, fatta eccezione per l'assenza di una porzione della parete divisoria posta sul confine con l'adiacente subalterno 38, non compreso nel pignoramento, e per la mancata rappresentazione di alcune porzioni delle contropareti in cartongesso presenti lungo le pareti perimetrali interne del negozio.

Le contropareti in cartongesso risultano in parte rappresentate nell'elaborato grafico e sono già riconoscibili nella documentazione fotografica storica allegata alle pratiche esaminate. Trattandosi di opere interne di modesta entità, prive di rilevanza strutturale e che non hanno comportato la formazione di nuovi vani, incrementi di superficie o volume, modifiche della destinazione d'uso o altri effetti urbanisticamente rilevanti, la parziale omissione grafica è riconducibile agli errori materiali di rappresentazione progettuale compresi tra le tolleranze esecutive di cui all'art. 19-bis, comma 1-bis, della L.R. n. 23/2004. Tali opere, pertanto, secondo l'E.S., non costituiscono violazione edilizia e non richiedono interventi di regolarizzazione.

La porzione mancante della parete divisoria, avente uno sviluppo lineare di circa m 2,00, mette invece attualmente in comunicazione il subalterno 132 con l'adiacente subalterno 38. Tale porzione dovrà essere ricostruita al fine di ripristinare la separazione fisica e funzionale tra le due unità immobiliari e la corrispondenza con lo stato autorizzato.

Il costo complessivo del ripristino, comprensivo delle opere murarie, delle finiture e degli ulteriori oneri connessi, viene prudenzialmente stimato in € 2.000,00 (euro duemila/00).

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'aggiudicatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Forlì, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

Si *allegano* gli atti abilitativi disponibili.

***

13) ***Proceda, in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, 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'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

L'elaborato grafico allegato al titolo edilizio in sanatoria n. 432/2011 costituisce il più recente riferimento edilizio relativo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Dal confronto tra tale elaborato e lo stato rilevato durante il sopralluogo, l'immobile risulta sostanzialmente conforme allo stato autorizzato, fatta eccezione per l'assenza di una porzione della parete divisoria posta sul confine con l'adiacente subalterno 38, non compreso nel pignoramento, e per la mancata rappresentazione di alcune porzioni delle contropareti in cartongesso presenti lungo le pareti perimetrali interne del negozio.

Le contropareti in cartongesso risultano in parte rappresentate nell'elaborato grafico e sono già riconoscibili nella documentazione fotografica storica allegata alle pratiche esaminate. Trattandosi di opere interne di modesta entità, prive di rilevanza strutturale e che non hanno comportato la formazione di nuovi vani, incrementi di superficie o volume, modifiche della destinazione d'uso o altri effetti urbanisticamente rilevanti, la parziale omissione grafica è riconducibile agli errori materiali di rappresentazione progettuale compresi tra le tolleranze esecutive di cui all'art. 19-bis, comma 1-bis, della L.R. n. 23/2004. Tali opere, pertanto, secondo l'E.S., non costituiscono violazione edilizia e non richiedono interventi di regolarizzazione.

La porzione mancante della parete divisoria, avente uno sviluppo lineare di circa m 2,00, mette invece attualmente in comunicazione il subalterno 132 con l'adiacente subalterno 38. Tale porzione dovrà essere ricostruita al fine di ripristinare la separazione fisica e funzionale tra le due unità immobiliari e la corrispondenza con lo stato autorizzato.

Il costo complessivo del ripristino, comprensivo delle opere murarie, delle finiture e degli ulteriori oneri connessi, viene prudenzialmente stimato in € 2.000,00 (euro duemila/00). Tale importo viene detratto dal valore dell'immobile.

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'aggiudicatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Forlì, per

verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

***

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 proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. "***

Il bene oggetto di stima è di proprietà della Società esecutata **… omissis …** per la **quota di 1/1.**

Tale proprietà non è gravata da censo, livello o uso civico.

***

15) ***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 attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;***

Dalle verifiche effettuate l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 182 particella 41 subalterno 132 risulta dotato di A.P.E. n. 00625-252820-2021, redatto dall'Ing. Marco Salemi, rilasciato in data 11/10/2021 e valido fino all'11/10/2031. Tale Attestato si allega in copia alla presente perizia depositando due esemplari originali in Cancelleria.

***

16) ***Ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di***

dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

L'immobile oggetto di pignoramento non rientra nelle categorie esenti dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ed è dotato dell'A.P.E. indicato al punto precedente

***

17) ***Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);***

Il bene in oggetto risulta accatastato.

***

18) ***Verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d'uso, 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 d.m. 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 (o***

comunque superiori a € 1.000,00).

La planimetria catastale del negozio risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Si segnala la presenza, lungo alcune pareti perimetrali interne, di contropareti in cartongesso solo parzialmente rappresentate nella planimetria catastale che, per caratteristiche e limitata incidenza, non determinano variazioni significative della consistenza e del classamento dell'unità immobiliare.

Si rileva invece l'assenza di una porzione della parete divisoria posta sul confine con l'adiacente subalterno 38, non compreso nel pignoramento, con conseguente comunicazione tra le due unità immobiliari. Tale porzione dovrà essere ricostruita al fine di ripristinare la separazione tra le due unità e la corrispondenza con la planimetria catastale.

***

19) ***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 ed 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 forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale).***

***

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 a negozio con caratteristiche simili di quello in oggetto. Occorre tenere conto sia della data di costruzione dell'immobile, sia dello stato attuale di conservazione dell'immobile

oggetto di stima, già precedentemente descritto, sia della posizione dell'immobile nel Comune di Forlì (FC), in viale Giacomo Matteotti angolo piazzale della Vittoria. Si è tenuto conto inoltre nella valutazione che nella galleria/sottopassaggio di piazzale della Vittoria non sono presenti attività e la maggior parte degli immobili presenti in galleria, se utilizzata, è utilizzata come magazzino.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale situazione del mercato immobiliare, rapportata ad immobili aventi medesime caratteristiche e tenuto conto di quant'altro possa influire ai fini di una corretta valutazione degli immobili. Il valore di stima, nel caso in oggetto del negozio, verrà determinato in riferimento alle superfici commercialmente vendibili, che di seguito verranno calcolate.

***

19.2) Fonti delle informazioni utilizzate

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato del negozio, ha attinto a fonti informative già note allo stesso, per immobili ad uso negozio in zona ed in zone limitrofe, direttamente o per analogia, e ha tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile stesso, dello stato di manutenzione, della situazione di mercato attuale, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto medesimo presso operatori del settore. L'Esperto ha tenuto inoltre conto dei valori OMI del secondo semestre 2025 relativamente alla zona in oggetto. Ciò premesso, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato, considerando la superficie ragguagliata con gli opportuni coefficienti, commercialmente vendibile, per il negozio in oggetto situato in Comune di Forlì (FC), viale Giacomo Matteotti n. 115/117, sia da ritenersi congruamente pari a € 300,00 (euro trecento/00) al metro quadrato;

***

19.3) Determinazione superficie commerciale

Trattandosi di immobile ad uso negozio, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato sarà la superficie, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale", superficie ragguagliata da apposito coefficiente in riferimento alla destinazione dei vani.

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
Negozio al secondo livello interrato					
Negozio	[(6,83+7,52) [(7,52+7,00) (5,25	15,53] : 2 3,37] : 2 x 6,38) : 2	111,42 24,46 16,74	1,00	**152,62**
Quota parte, ingresso rampa, vano scala, locale deposito biciclette, comuni			4,00	1,00	**4,00**
Totale parziale					**156,62**
arrotondamento					**-0,62**
Totale Superficie Commerciale Negozio:					**MQ. 156,00**

***

19.4) Valore di stima dell'immobile

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

- **Superficie commerciale negozio mq. 156,00 x €/mq 300,00 = € 46.800,00 (euro quarantasemilaottocento/00);**

Da tale valore viene detratto il costo della realizzazione della parete tra il subalterno oggetto di perizia ed il subalterno limitrofo pari ad €. 2.000,00 per un valore finale complessivo pari ad **€. 44.800,00** (euro quarantaquattromilaottocento/00)

Al valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari a € 4.480,00 (euro quattromilaquattrocentottanta/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

IL VALORE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO

risulta pari a € 40.000,00 (quarantamila/00 euro)

arrotondato per difetto

***

20) A*ccerti, nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, 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 bene oggetto di stima è in proprietà alla Società esecutata **… omissis …, per la quota di 1/1.**

***

20.1) ***Esistenza di creditori, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;***

Si è verificato che in atti non sono presenti creditori intervenuti nei confronti dell'esecutato.

Non risultano altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e le domande trascritte e iscritte sono quelle evidenziate al Punto 4.

***

21) ***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.***

Proprietà per la quota di 1/1, alla Società esecutata, del bene ubicato in Comune di Forlì (FC), Viale Giacomo Matteotti n. 115/117.

Il bene consiste in un negozio ubicato nel fabbricato sito in Comune di Forlì

(FC), Viale Giacomo Matteotti n. 115/117, compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. fra cui trovasi la p.lla 41 Subb. 141, 142, 152 (ingresso, rampa, vano scala e locale deposito biciclette – Bene Comune non Censibile a tutti i subb.), ivi compresa l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 182 con la Particella 41 di Mq. 2.272 (Ente Urbano).

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare è ubicato nel condominio denominato "Matteotti" sito in Comune di Forlì (FC), posto in angolo tra viale Giacomo Matteotti e Piazzale della Vittoria. Il fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni Sessanta e si sviluppa su otto piani, di cui due piani interrati e sei piani fuori terra. Al secondo livello interrato del fabbricato insistono cinque locali ad uso negozio, tra cui il subalterno 132 oggetto di pignoramento immobiliare, un magazzino, un deposito, sedici vani ad uso cantina e quindici garage; al primo livello interrato insistono sedici vani ad uso cantina; al piano terra insistono due uffici e cinque negozi; al piano primo insistono due abitazioni e due uffici; al piano secondo insistono tre abitazioni e tre uffici; al piano terzo insistono cinque abitazioni e due uffici; al piano quarto insistono sette abitazioni e un ufficio; al piano quinto insistono cinque abitazioni. Il negozio oggetto di stima, è ubicato al secondo livello interrato ed è accessibile direttamente dalla galleria posta al di sotto di Piazzale della Vittoria.

L'unità immobiliare è costituita prevalentemente da un unico ampio vano a destinazione commerciale. Il fronte rivolto verso la galleria comune è caratterizzato da sei moduli vetrati di ampie dimensioni, realizzati con profili in alluminio anodizzato e vetro singolo, nei quali sono inserite porte di accesso a battente a tutta altezza. Le vetrate sono protette esternamente da serrande metalliche avvolgibili a maglia, ad azionamento manuale. Al momento del sopralluogo le vetrine risultavano schermate dall'interno mediante teli e pannellature di carattere provvisorio; uno dei moduli vetrati presentava inoltre un danneggiamento. I serramenti sono intervallati da pilastri in conglomerato cementizio armato, rivestiti con lastre in marmo tipo "Trani" o similare.

Lungo le pareti perimetrali interne sono state realizzate contropareti in cartongesso, finite con tinteggiatura di colore chiaro. In più punti tali finiture

presentano fenomeni di degrado, consistenti in locali distacchi e tracce di umidità.

Nella zona prossima all'ingresso è tuttora visibile la pavimentazione originaria in granigliato di marmo. Nella restante parte del locale è stato posato, in sovrapposizione, un pavimento in laminato effetto legno, che presenta sollevamenti localizzati di alcune doghe.

I soffitti presentano altezze e soluzioni differenti a seconda delle zone. Il solaio originario in cemento armato si attesta ad un'altezza di 3,00 metri. La restante parte del locale è dotata di un controsoffitto a doghe in PVC che riduce l'altezza utile tra i 2,70 e i 2,88 metri. Il controsoffitto si presenta in parte deteriorato e in certi punti è stato parzialmente rimosso, lasciando a vista i sostegni metallici e il passaggio delle linee impiantistiche.

L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e in parte mediante canaline plastiche esterne; il dispositivo salvavita è posizionato all'ingresso del negozio. L'illuminazione interna è costituita prevalentemente da plafoniere con tubi fluorescenti della lunghezza di circa cm 120.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi radianti in ghisa a parete. In corrispondenza dei radiatori, le contropareti in cartongesso risultano interrotte o ritagliate.

Sulle pareti interne sono inoltre presenti alcune bocchette in materiale plastico, apparentemente riconducibili a un impianto di ventilazione o aerazione meccanica.

In corrispondenza del confine tra il subalterno 132, oggetto di stima, e l'adiacente subalterno 38, non oggetto della presente perizia, è stata riscontrata l'assenza di una porzione della parete divisoria, per uno sviluppo lineare di circa m. 2,00. Tale apertura rende attualmente comunicanti le due unità immobiliari. Ai fini del ripristino della separazione fisica e funzionale tra le proprietà dovrà essere ricostruita la porzione di parete mancante.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è scadente.

La **superficie commerciale complessiva del negozio** in oggetto è pari a circa **mq. 156,00** comprensiva della quota delle parti comuni.

Il prezzo mensile di locazione per il bene oggetto di pignoramento

complessivamente si stima in **€ 200,00** (euro duecento/00).

***

22) ***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.***

Il bene oggetto di stima costituisce un unico lotto.

***

23) ***Acquisisca il numero di codice fiscale degli esecutati.***

Il Codice fiscale della Società esecutata è:

- **… omissis …**

***

24) ***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;***

Il bene oggetto di perizia non risulta occupato.

***

25) ***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 si segnalano cause pendenti.

***

26) ***Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.) ...***

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona giuridica, la vendita sarà da assoggettare ad I.V.A.

***

27) ***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 dei termini.

***

28) ***Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.***

Il presente elaborato peritale sarà inviato, per via telematica, comprensivo di ogni allegato e dell'Allegato "A" in versione completa ed in versione depurata per il rispetto della privacy.

***

29) ***Provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a messo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE.***

Il sottoscritto E.S. provvederà infine ad inviare la presente perizia alle parti e ad allegarne le relative attestazioni. Invierà inoltre Nota Professionale e depositerà in Cancelleria l'Attestato di Prestazione Energetica.

***

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.

***

Allegati

- *ALLEGATO “A”*
- *COMUNICAZIONE ALLA SOCIETA’ ESECUTATA*
- *VERBALE CUSTODE GIUDIZIARIO*
- *DOCUMENTAZIONE CATASTALE*
- *ATTO DI PROVENIENZA E NOTA DI TRASCRIZIONE*
- *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE*
- *ELABORATO GRAFICO DEL BENE REDATTO DALL’ESPERTO*
- *RILIEVO FOTOGRAFICO*
- *ATTI ABILITATIVI*
- *VISURE CONSERVATORIA E NOTE DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI*
- *ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA*
- *CERTIFICATI ANAGRAFICI*

Firmato: *l’Esperto Stimatore* ***(Ing. Andrea Tomidei)***

Forlì, 10/09/2026