

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
n.193.22 R.G.ES.

Sintesi:

**LOTTO 1:** APPARTAMENTO AL PIANO 5° CON ANNESSI CANTINA E GARAGE -

Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 -

Fg.202, part.928, sub.36 e Fg.202, part.928, sub.32

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....€ 242.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 217.500,00

**LOTTO 2:** APPARTAMENTO AL PIANO 5° CON ANNESSA CANTINA -

Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 -

Fg.202, part.928, sub.35

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....€ 68.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 61.500,00

**LOTTO 3:** GARAGE -

Comune di Forlì, Via Peppino Vallicelli n.22 -

Fg.202, part.2692, sub.35

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....€ 24.000,00  
Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 21.800,00

**LOTTO 4:** APPARTAMENTO AL PIANO 2° -

Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 -  
Fg.8, part.74, sub.6

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....€ 267.000,00  
Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 240.500,00

**LOTTO 5:** LASTRICO SOLARE -

Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 -  
Fg.8, part.74, sub.14

**QUOTA PIGNORATA:** 1/2

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' 1/2**

Valore complessivo.....€ 9.600,00  
Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 8.500,00

**LOTTO 6:** LASTRICO SOLARE -

Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 -  
Fg.8, part.74, sub.15

**QUOTA PIGNORATA:** 1/2

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' 1/2**

Valore complessivo.....€ 9.600,00  
Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 8.500,00

# PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.193/22 R.G.ES.

## Indice

Identificazione Catastale.....	pg.5
Descrizione immobili Comune di Forlì.....	pg.25
Lotto 1.....	pg.28
Lotto 2.....	pg.37
Lotto 3.....	pg.41
Descrizione immobili Comune di Cesenatico.....	pg.46
Lotto 5.....	pg.49
Lotto 6.....	pg.54
Lotto 7.....	pg.54
Proprietà dei beni.....	pg.58
Formalità/vincoli.....	pg.64
Spese condominiali.....	pg.71
Analisi urbanistico-edilizia.....	pg.73
Abusi edilizi rilevati.....	pg.77
Attestazioni di Prestazione Energetica.....	pg.78
Stima del Valore Commerciale.....	pg.79
Codice Fiscale / Partita Iva debitori.....	pg.101
Stato Civile debitori.....	pg.101
Conclusioni.....	pg.103

In data 03.01.2023, 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 193/2022 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;

Agli esecutati, venivano inviate in data 30.01.2023 le comunicazioni tramite raccomandata con ricevuta di ritorno in cui si avvisava della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.193/2022; nella missiva si comunicava l'inizio delle operazioni peritali e la necessità di procedere alla visita degli immobili oggetto di perizia. Tutti i sopralluoghi si sono svolti regolarmente e con la collaborazione degli esecutati.

**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 e DESCRIZIONE DEI BENI**

**DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 04.10.2022, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.3302, risultano essere situati nel Comune di Forlì (FC) e nel Comune di Cesenatico (FC), come di seguito definiti:

### **Comune di Forlì, viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.928, sub.36, cat.A/3, consistenza vani 6,5 – *Abitazione di tipo economico*;

### **Comune di Forlì, viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.928, sub.35, cat.A/3, consistenza vani 3 – *Abitazione di tipo economico*;

### **Comune di Forlì, viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.2**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.928, sub.32, cat.C/6, consistenza mq.11 – *Autorimessa*;

### **Comune di Forlì, via Peppino Vallicelli n.22**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.2692, sub.35, cat.C/6, consistenza mq.15 – *Autorimessa*;

### **Comune di Cesenatico, viale Leonardo Da Vinci n.14**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.8, part.74, sub.6, cat.A/2, consistenza vani 4 – *Abitazione di tipo civile*;

### **Comune di Cesenatico, viale Leonardo Da Vinci n.14**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.8, part.74, sub.14, cat.F/5, consistenza mq.33 – *Lastrico solare*;

### **Comune di Cesenatico, viale Leonardo Da Vinci n.14**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.8, part.74, sub.15, cat.F/5, consistenza mq.33 – *Lastrico solare*;

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]  
[REDACTED]

per il diritto di proprietà pari a 1/4 (quota di proprietà 1/4) sui beni identificati in Comune di Cesenatico, Fg.8, part.74, subb.14 e 15 cat.F/5 - Lastrici solari;

per il diritto di proprietà pari a 1/2 (quota di proprietà 1/2) sui beni identificati in Comune di Forlì, Fg.202, part.928, subb.36, 35 e 32 cat.A/3 e C/6, e al Fg.202, part.2692, sub.35 cat.C/6, oltre ai beni identificati in Comune di Cesenatico al Fg.8, part.74, sub.6 cat.A/2;

**Contro:** [REDACTED]  
[REDACTED]

per il diritto di proprietà pari a 1/4 (quota di proprietà 1/4) sui beni identificati in Comune di Cesenatico, Fg.8, part.74, subb.14 e 15 cat.F/5 - Lastrici solari;

per il diritto di proprietà pari a 1/2 (quota di proprietà 1/2) sui beni identificati in Comune di Forlì, Fg.202, part.928, subb.36, 35 e 32 cat.A/3 e C/6, e al Fg.202, part.2692, sub.35 cat.C/6, oltre ai beni identificati in Comune di Cesenatico al Fg.8, part.74, sub.6 cat.A/2;

***Tali dati coincidono con le planimetrie catastali .***

**DA CATASTO IMMOBILIARE:** Dalle Visure Catastali<sup>1</sup>, eseguite per soggetto, (ovvero a nome di [REDACTED] e [REDACTED], identificati per codice fiscale) la proprietà per i beni sotto identificati risulta essere degli esecutati, ognuno per la rispettiva quota di 1/2:

- [REDACTED] quota 1/2;
- [REDACTED] quota 1/2;

**Comune di Forlì, viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6**

Piano S1-5 (Variazione del 14/10/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.928, sub.36, cat.A/3, cl.4, consistenza vani 6,5, Superficie Catastale Totale: 153 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte\*\* : 149 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 553,90 – *Abitazione di tipo economico*;

**Comune di Forlì, viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6**

Piano S1-5 (Variazione del 14/10/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.928, sub.35, cat.A/3, cl.4, consistenza vani 3,0, Superficie Catastale Totale: 44 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte\*\* : 44 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 255,65– *Abitazione di tipo economico*;

**Comune di Forlì, viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.2**

Piano S1 (Variazione Toponomastica del 25/01/2021 Pratica n. FO0003395 in atti dal 25/01/2021 Variazione Toponomastica d'ufficio n. 1438.1/2021).

Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.928, sub.32, cat.C/6, cl.3, consistenza mq.11, Superficie Catastale Totale: 11 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 56,81 – *Garage*;

**Comune di Forlì, via Peppino Vallicelli n.22**

Piano S1 (Variazione Toponomastica del 25/01/2021 Pratica n. FO0003395 in atti dal 25/01/2021 Variazione Toponomastica d'ufficio n. 1438.1/2021).

---

<sup>1</sup> Visure per Soggetto del 03.08.2023;

Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.2692, sub.35, cat.C/6, cl.3, consistenza mq.15, Superficie Catastale Totale: 17 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 77,47 – *Garage;*

**Comune di Cesenatico, viale Leonardo Da Vinci n.14**

Piano 2 (Variazione del 14/10/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie). Immobile censito al NCEU, al Fg.8, part.74, sub.6, cat.A/2, cl.2, consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale: 68 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 619,75 – *Abitazione di tipo civile;*

\*\*\*

Dalle medesime Visure Catastali, eseguite a nome degli esecutati identificati per codice fiscale, la proprietà per i beni sotto identificati risulta essere:

- [REDACTED] -  
Quota di proprietà 1/2  
[REDACTED]  
Quota di proprietà 3/12 in regime di separazione dei beni  
[REDACTED]  
Quota di proprietà 3/12 in regime di separazione dei beni;

**Comune di Cesenatico, viale Leonardo Da Vinci n.14**

Piano 3 (DIVISIONE del 03/03/2004 Pratica n. FO0034798 in atti dal 03/03/2004 DIVISIONE (n. 1049.1/2004).

Immobile censito al NCEU, al Fg.8, part.74, sub.14, cat.F/5, consistenza mq.33 – *Lastrico solare;*

**Comune di Cesenatico, viale Leonardo Da Vinci n.14**

Piano 3 (DIVISIONE del 03/03/2004 Pratica n. FO0034798 in atti dal 03/03/2004 DIVISIONE (n. 1049.1/2004).

Immobile censito al NCEU, al Fg.8, part.74, sub.15, cat.F/5, consistenza mq.33 – *Lastrico solare;*

*Gli altri beni immobili indicati nelle Visure Catastali non sono oggetto del pignoramento;*



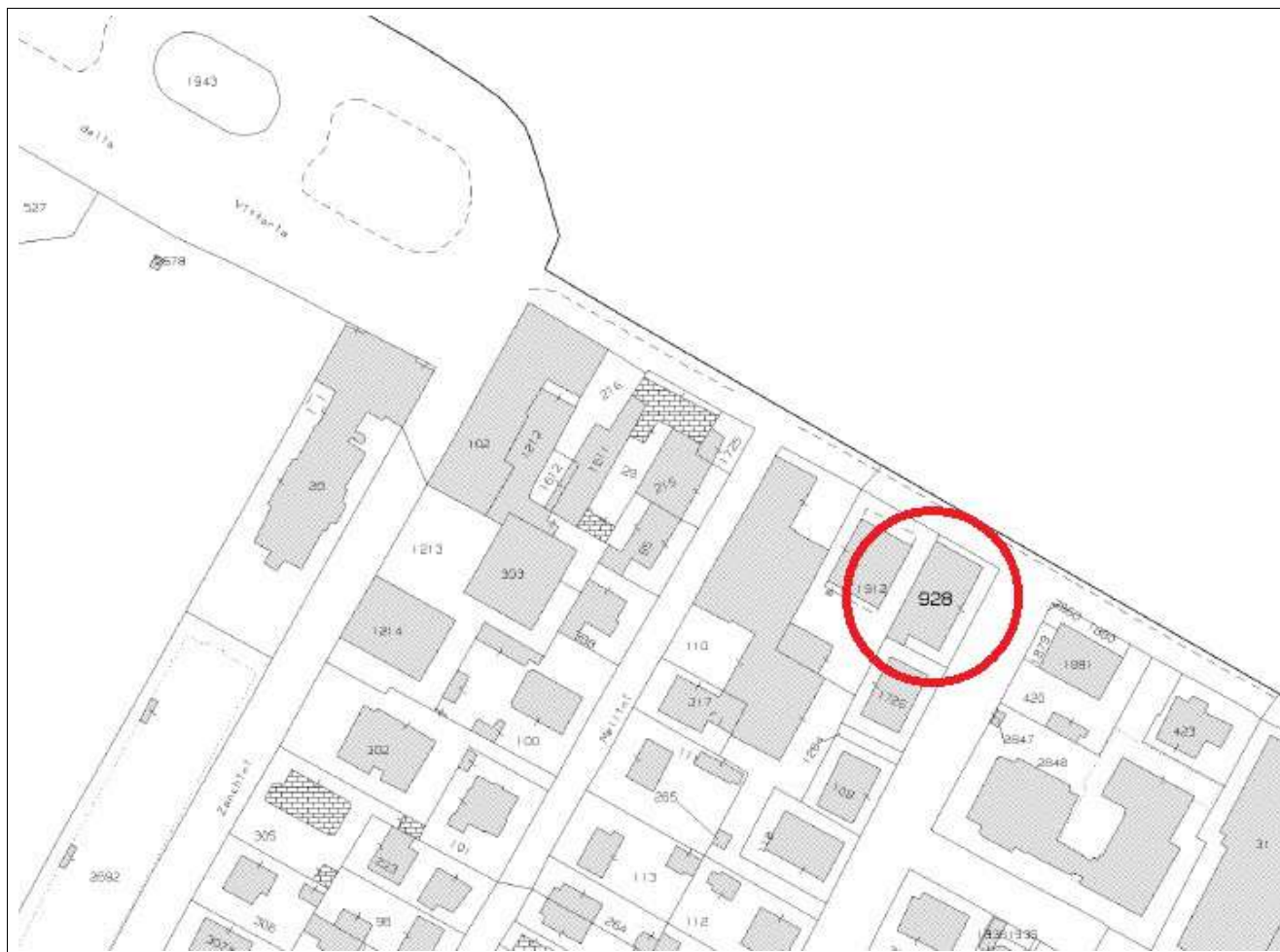
Il tutto sintetizzato e rappresentato nella sottostante Tabella dove viene indicata la quota pignorata di ogni immobile, oggetto di perizia:

<b>Descrizione</b>	<b>Comune</b>	<b>Quota pignorata</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie catastale totale</b>
APPARTAMENTO	Forlì	1/1	202	928	36	A/3	4	153 mq.
APPARTAMENTO	Forlì	1/1	202	928	35	A/3	4	44 mq.
GARAGE	Forlì	1/1	202	928	32	C/6	3	11 mq.
GARAGE	Forlì	1/1	202	2692	35	C/6	3	17 mq.
APPARTAMENTO	Cesenatico	1/1	8	74	6	A/2	2	68 mq.
LASTRICO SOLARE	Cesenatico	1/2	8	74	14	F/5	*	33 mq.
LASTRICO SOLARE	Cesenatico	1/2	8	74	15	F/5	*	33 mq.

## COMUNE DI FORLÌ, VIALE FULCIERI PAULUCCI DI CALBOLI

### ESTRATTO DI MAPPA

FG.202 PART.LLA 928



#### Confini:

I beni si trovano a Forlì, nel fabbricato posto in posizione angolare tra viale Roma e via Francesco Paulucci Di Calboli e confinano, oltre che con dette vie, anche con le part.lla 1912 e 1726 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 Forlì al Fg.202, part.928 sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

**COMUNE DI FORLÌ, VIALE FULCIERI PAULUCCI DI CALBOLI**  
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	viale fulcieri paulucci di calboli	2	T			ABITAZIONE
2	viale fulcieri paulucci di calboli	6	T			UFFICIO
3	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1-1			ABITAZIONE
4	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1-1			ABITAZIONE
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1-2			ABITAZIONE
8	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1-2			ABITAZIONE
9	viale fulcieri paulucci di calboli	6	S1-3			ABITAZIONE
10	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1-3			ABITAZIONE
11	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1-3			ABITAZIONE
12	viale fulcieri paulucci di calboli	6	S1-4			ABITAZIONE
13	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1-4			ABITAZIONE
14	viale fulcieri paulucci di calboli	2	4			ABITAZIONE
15	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1-5			ABITAZIONE
16						SOPPRESSO
17			5-6			SOPPRESSO
18						SOPPRESSO
19	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1-T			NEGOZIO
20						SOPPRESSO
21						SOPPRESSO
22			T			SOPPRESSO
23			T			SOPPRESSO
24	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1			AUTORIMESSA
25	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1			AUTORIMESSA
26	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1			AUTORIMESSA
27	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1			AUTORIMESSA
28	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1			AUTORIMESSA
29	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1			AUTORIMESSA
30	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1			AUTORIMESSA
31	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1			AUTORIMESSA
32	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1			AUTORIMESSA
33						SOPPRESSO
34						SOPPRESSO
35	viale fulcieri paulucci di calboli	6	S1-5			ABITAZIONE

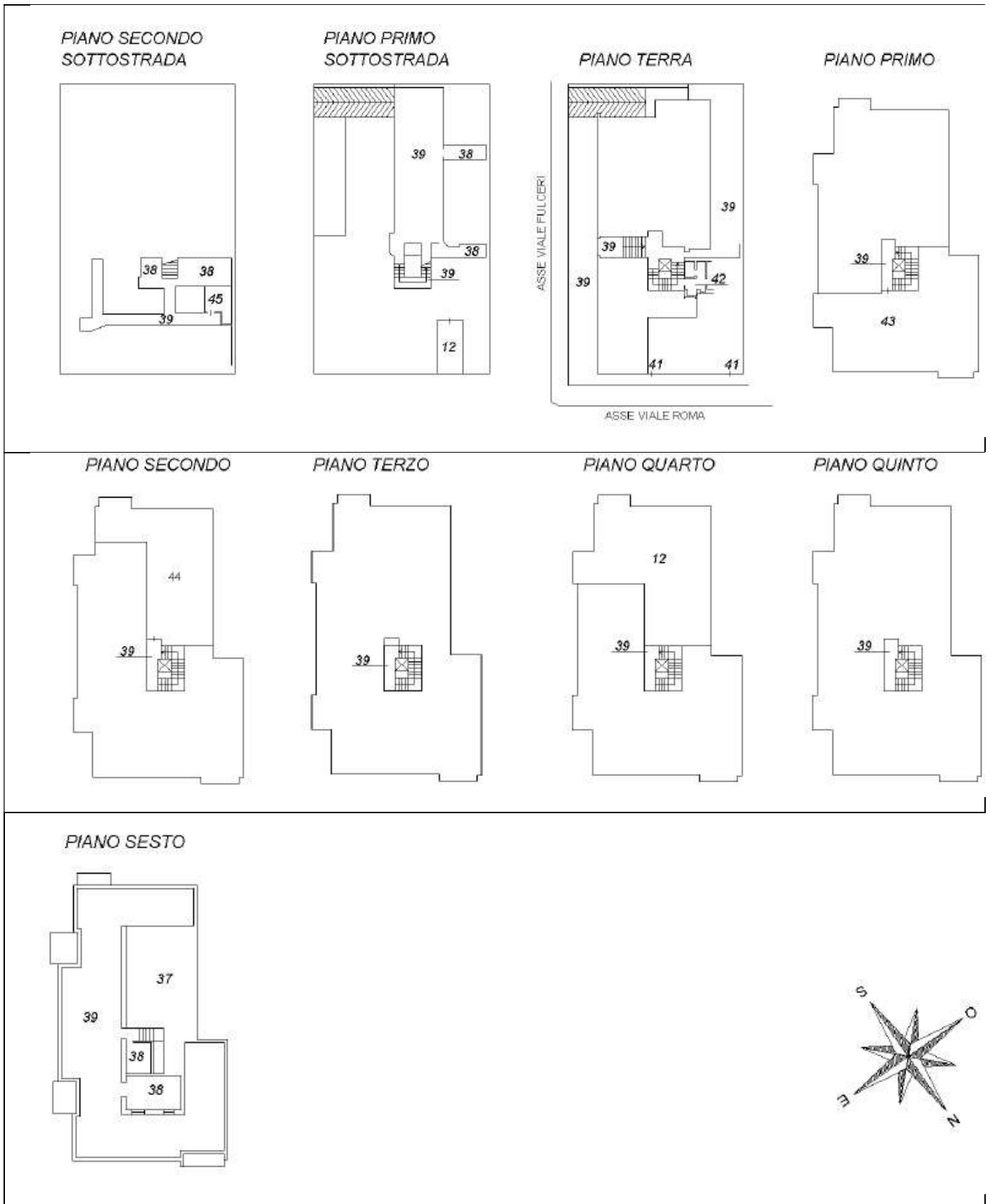
36	viale fulcieri paulucci di calboli	6	S1-5			ABITAZIONE
37	viale fulcieri paulucci di calboli	6	6			ABITAZIONE
38	viale fulcieri paulucci di calboli	6	S1-T - 6			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (EX SALA C.T., SALA POMPE, RIP., VANO ASCENSORE, LAVANDERIA, VANI CONTATORI LUCE)
39	viale fulcieri paulucci di calboli	6	S1-T - 1-2 - 3-6			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (ACCESSI CARRAI, CORTE, VANI SCALA)
40	viale fulcieri paulucci di calboli	2	S1-T			NEGOZIO
41	VIALE ROMA	34-36	T			NEGOZIO
42	VIALE ROMA	34	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 19 E 41 (DISIMPEGNO E WC)
43	viale fulcieri paulucci di calboli	6	1			ABITAZIONE
44	viale fulcieri paulucci di calboli	6	2		8	ABITAZIONE
45	viale fulcieri paulucci di calboli	6	S2			CANTINA

Dall'elenco dei subalterni emerge chiaramente che il fabbricato in cui si trovano gli immobili pignorati è composto da 17 appartamenti, 9 garage, 3 negozi, 1 ufficio e 1 cantina; tutti i beni elencati hanno in comune il sub.38 ed il sub.39, quali Beni Comuni Non Censibili a tutti i subalterni e, rispettivamente, rappresentativi di: ex sala Centrale Termica, sala pompe, ripostiglio, vano ascensore, lavanderia, vani contatori luce e accessi carrai, corte e vani scala.

**COMUNE DI FORLÌ, VIALE FULCIERI PAULUCCI DI CALBOLI**

**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI**

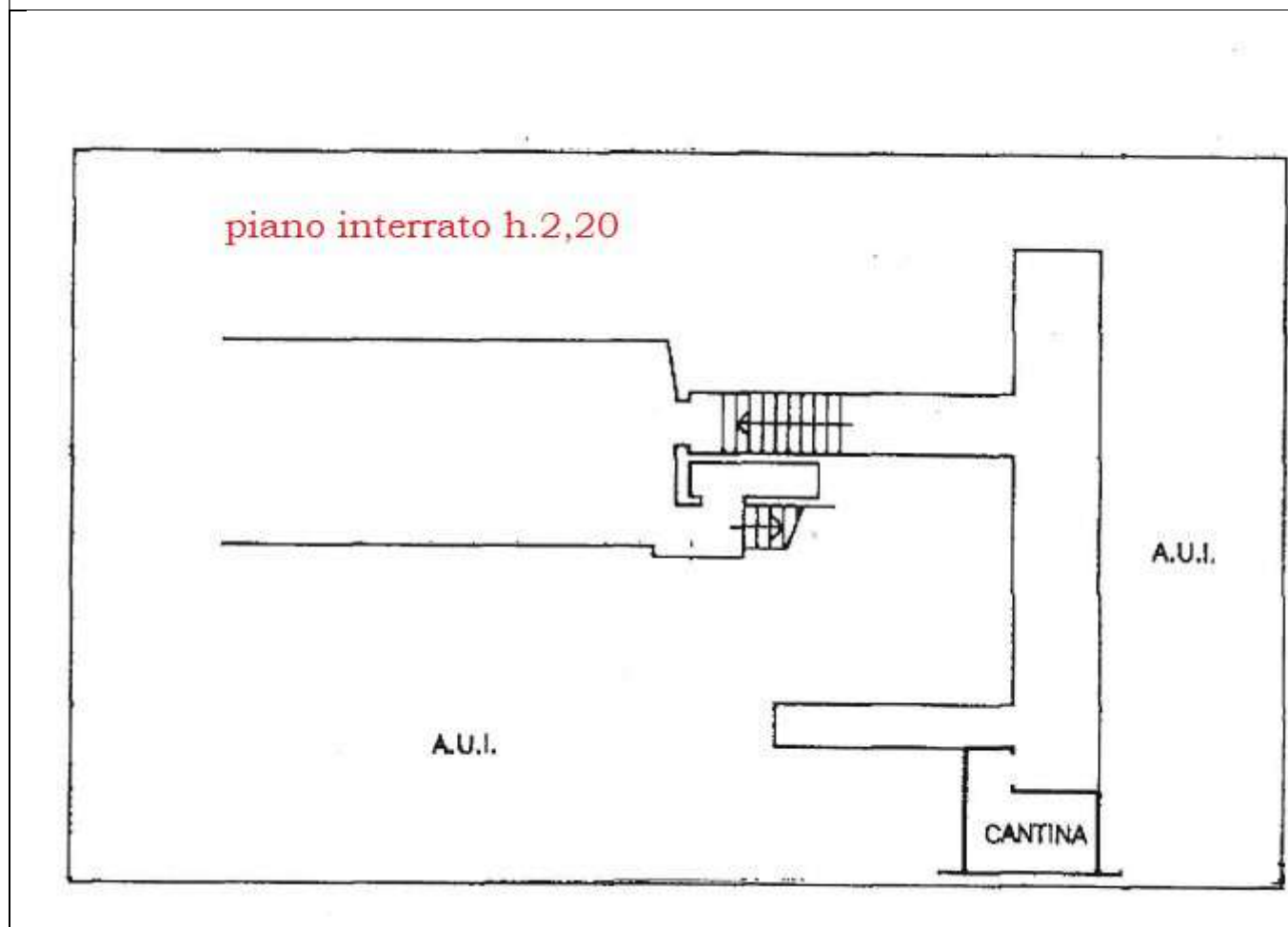
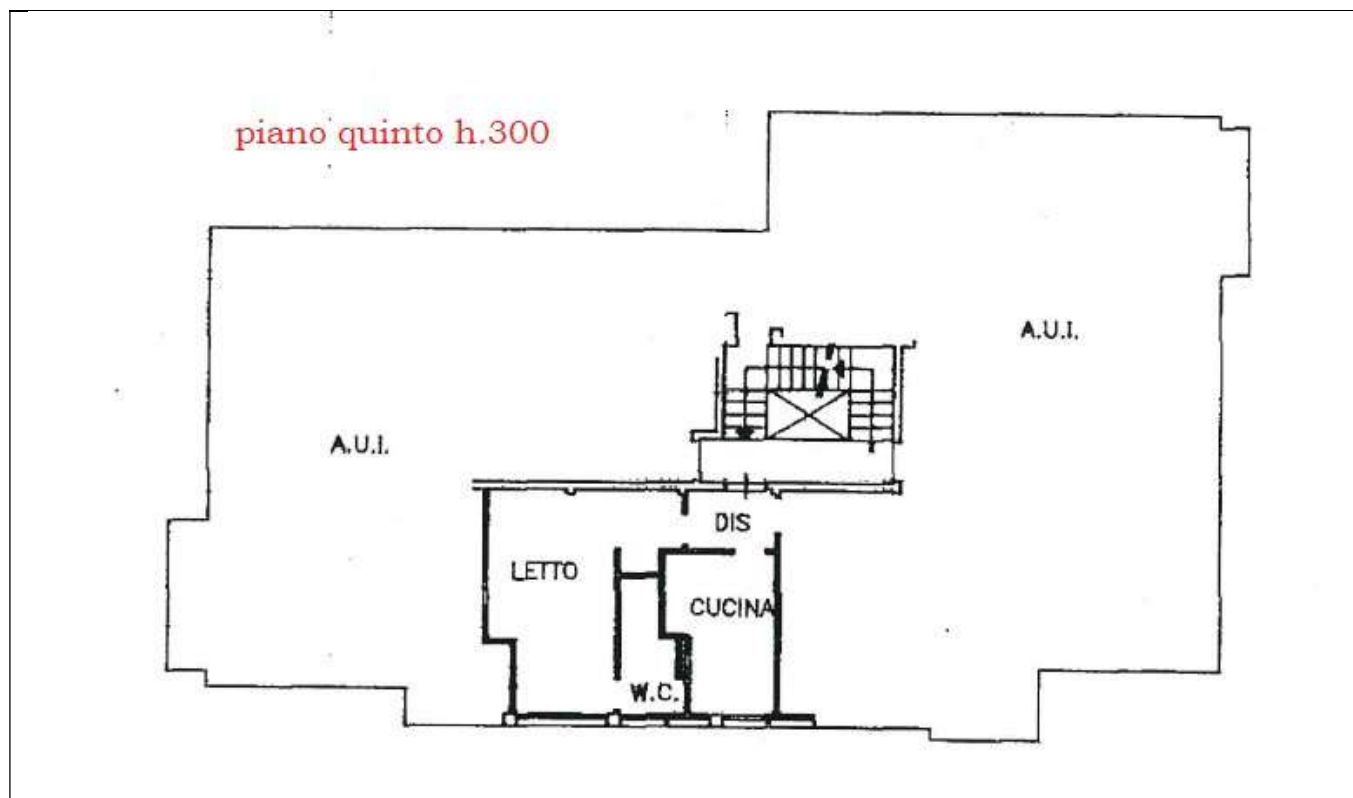
Prot.FO0083277 del 30/11/2022



COMUNE DI FORLÌ, VIALE FULCIERI PAULUCCI DI CALBOLI

PLANIMETRIE CATASTALI

FG.202, PART.LLA 928, SUB.35 (presentazione del 26.03.1998)

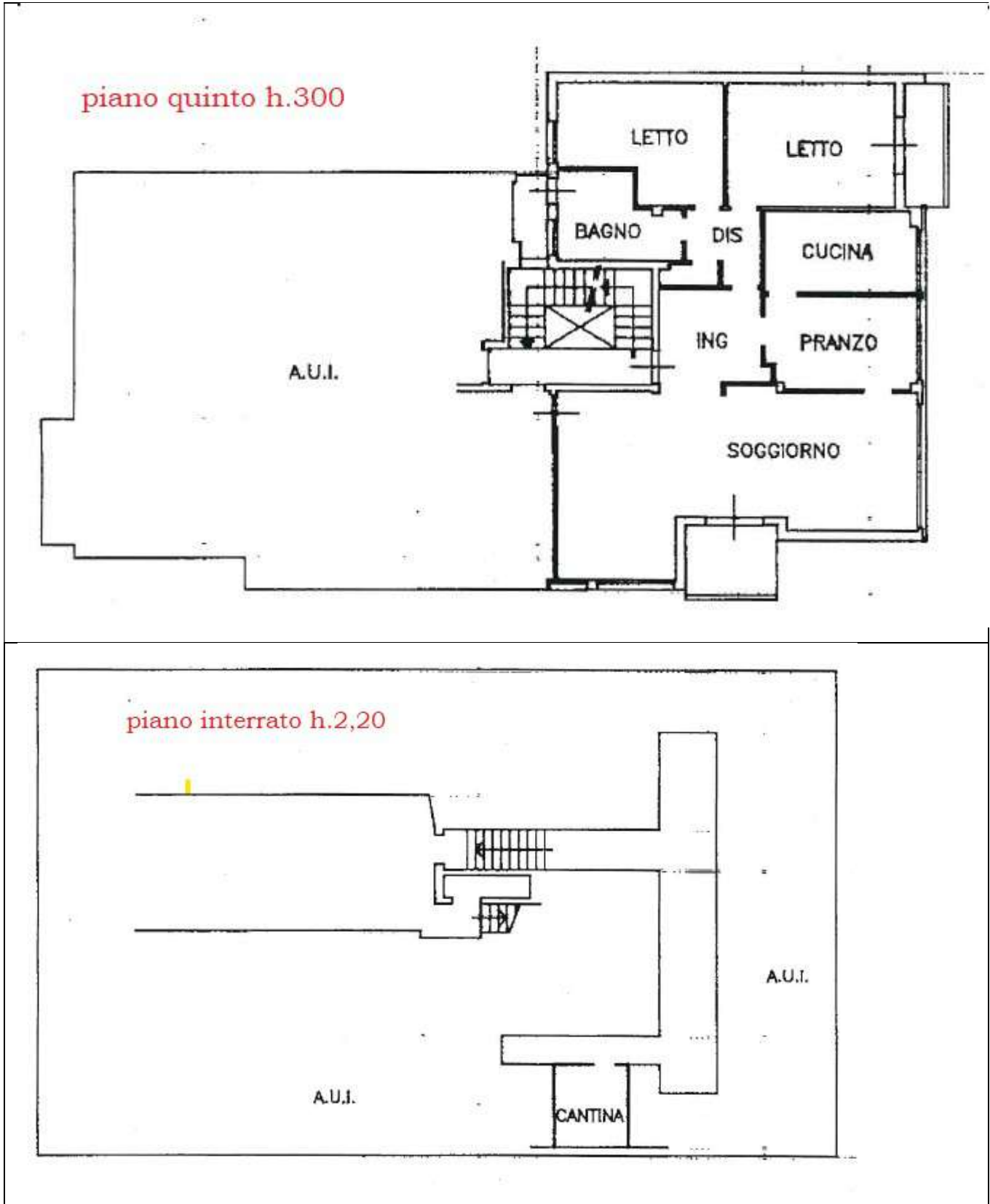




COMUNE DI FORLÌ, VIALE FULCIERI PAULUCCI DI CALBOLI

PLANIMETRIE CATASTALI

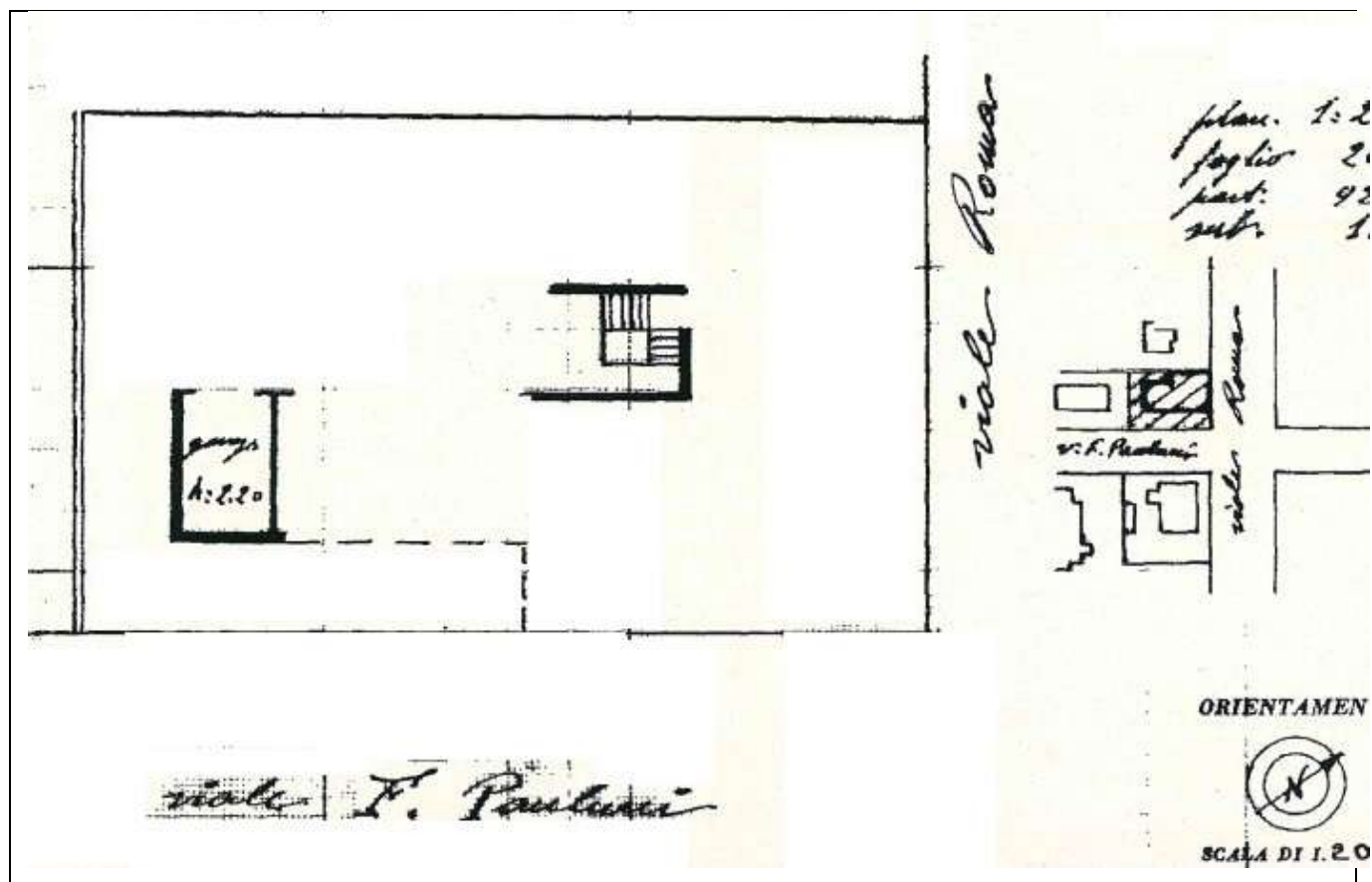
FG.202, PART.LLA 928, SUB.36 (presentazione del 26.03.1998)



## COMUNE DI FORLÌ, VIALE FULCIERI PAULUCCI DI CALBOLI

### PLANIMETRIE CATASTALI

FG.202, PART.LLA 928, SUB.32 (presentazione del 28.09.1959)



Dall'analisi delle planimetrie catastali, emerge che gli immobili situati in via Fulcieri Paulucci Di Calboli, identificati con i subb. 35, 36 e 32, sono definiti da due appartamenti comunicanti tra loro (sub.35 e sub.36) al quinto piano dell'edificio, con annesse rispettivamente due cantine distinte al piano interrato del fabbricato condominiale. Il sub.35 rappresenta l'appartamento di dimensioni minori definito da: disimpegno, cucina, bagno, camera da letto. L'ingresso al sub 35 avviene sia dal vano scala comune del fabbricato, sia dall'appartamento attiguo identificato al sub.36. Quest'ultimo, di dimensioni maggiori, è rappresentato graficamente da: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno, oltre a due balconi.

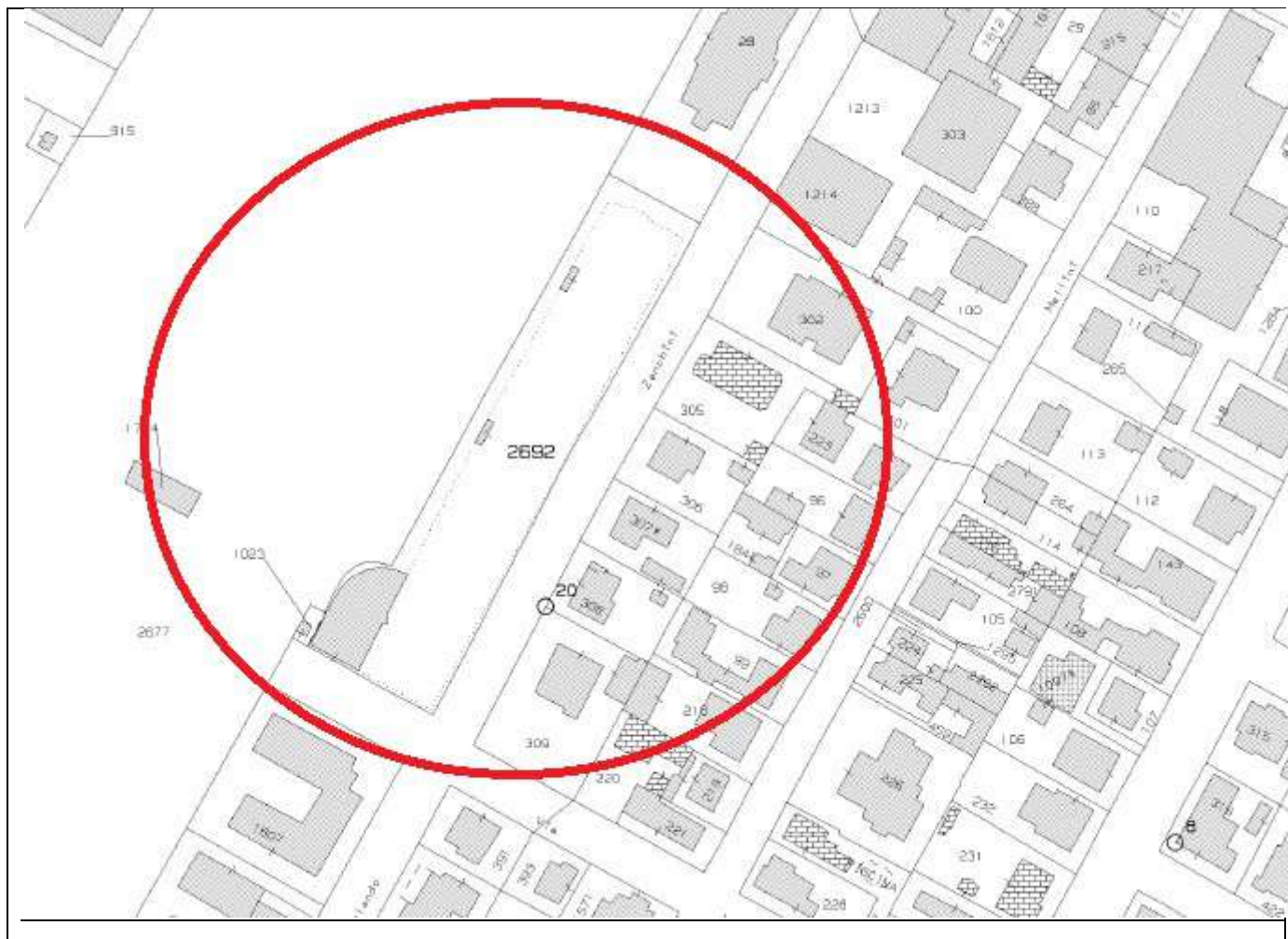
Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi rinvenuto durante il sopralluogo.



## COMUNE DI FORLÌ, VIA PEPPINO VALLICELLI

### ESTRATTO DI MAPPA

FG.202 PART.LLA 2692



#### Confini:

Il bene si trova a Forlì, nel fabbricato sito in posizione angolare tra la via Peppino Vallicelli e la via Orlando Zanchini, confinante, oltre che con dette vie, anche con le part.lle 28 e 1023 del medesimo foglio catastale e adiacente al Parco della Resistenza.

#### 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 Forlì al Fg.202, part.2692 sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

**COMUNE DI FORLÌ, VIA PEPPINO VALLICELLI**  
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Tutti i subalterni numerati in ordine crescente e fino al sub.81 sono definiti come la seguente tabella di sintesi:

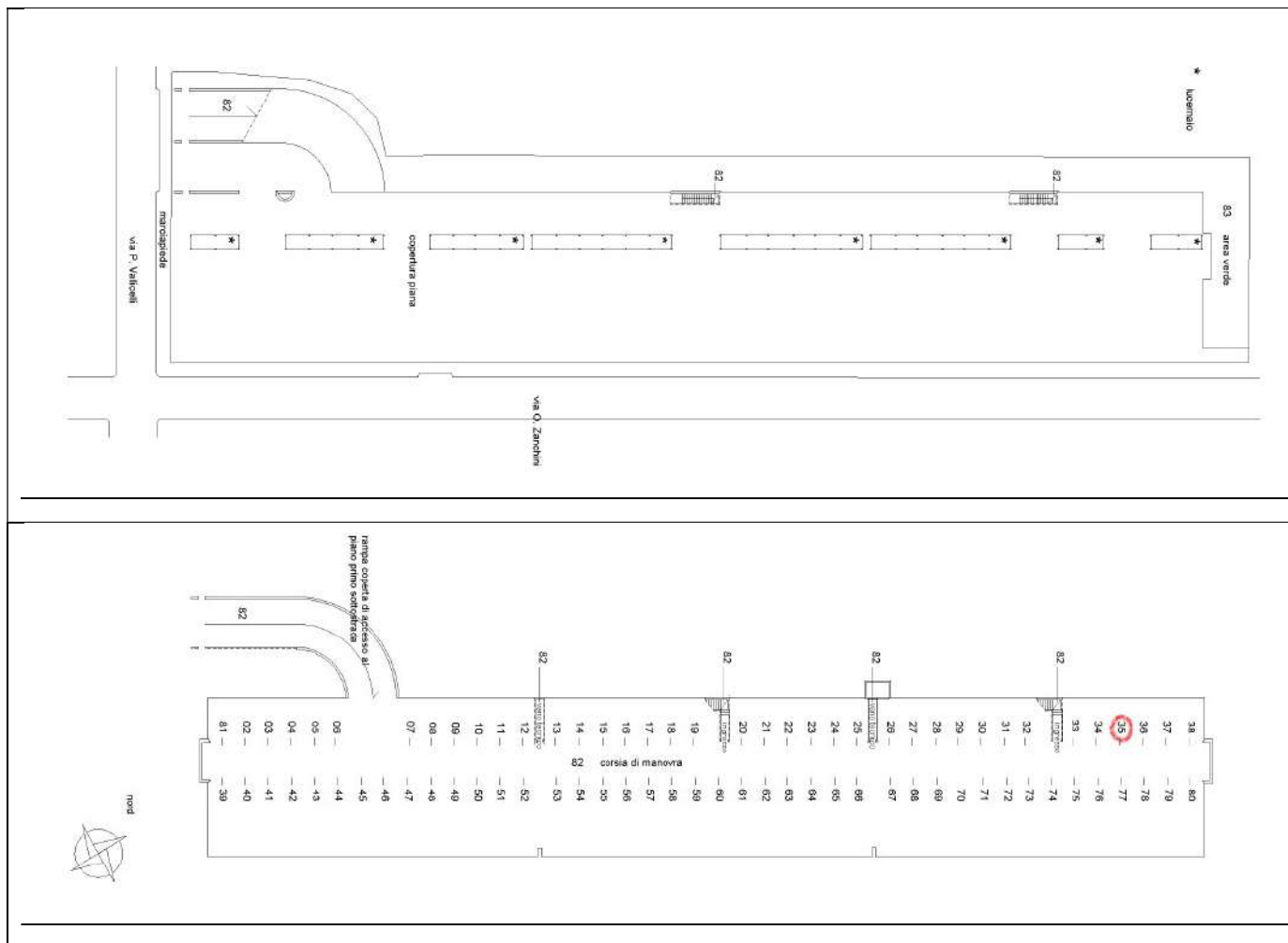
subalterno	indirizzo		piano	descrizione		
Sub.da 2 a 81	Via Peppino Vallicelli 22		S1	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE		
76	VIA PEPPINO VALLICELLI	22	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
77	VIA PEPPINO VALLICELLI	22	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
78	VIA PEPPINO VALLICELLI	22	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
79	VIA PEPPINO VALLICELLI	22	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
80	VIA PEPPINO VALLICELLI	22	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
81	VIA PEPPINO VALLICELLI	22	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
82	VIA PEPPINO VALLICELLI		S1-T			Bene comune non censibile
83	VIA PEPPINO VALLICELLI		T			Bene comune non censibile
84	VIA ORLANDO ZANCHINI		T			OPIFICI

I subalterni numerati in ordine crescente dal sub.82 al sub.84 sono descritti come BCNC (sub.82 e 83) e come Opifici (sub.84).

# COMUNE DI FORLÌ, VIA PEPPINO VALLICELLI

## DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI

Prot. FO0009682 del 22/01/2004

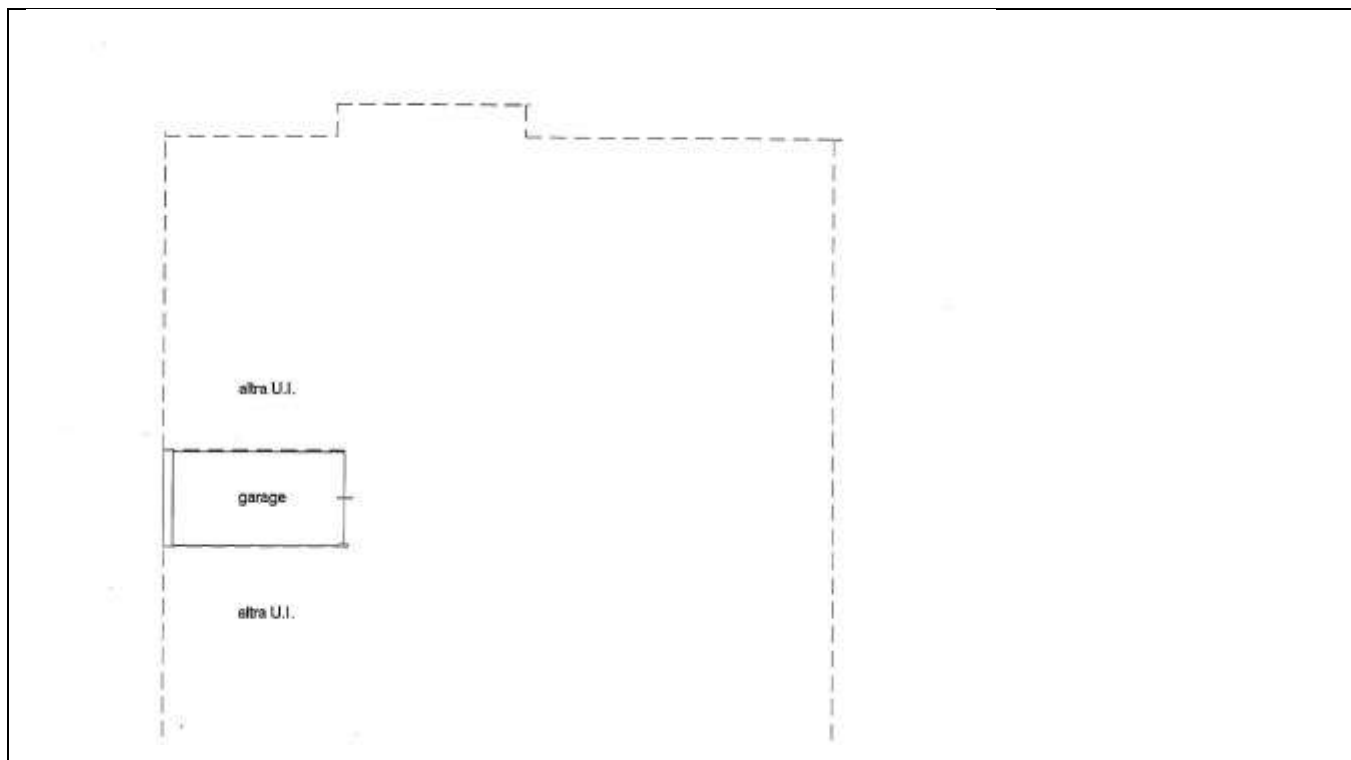


Dalla Dimostrazione Grafica dei subalterni emerge che il garage, oggetto di valutazione, identificato al sub.35, si trova al piano primo sottostrada del complesso edilizio adibito esclusivamente a autorimesse.

**COMUNE DI FORLÌ, VIA PEPPINO VALLICELLI**

**PLANIMETRIE CATASTALI**

**FG.202, PART.LLA 2692, SUB.35** (presentazione del 22.01.2004)

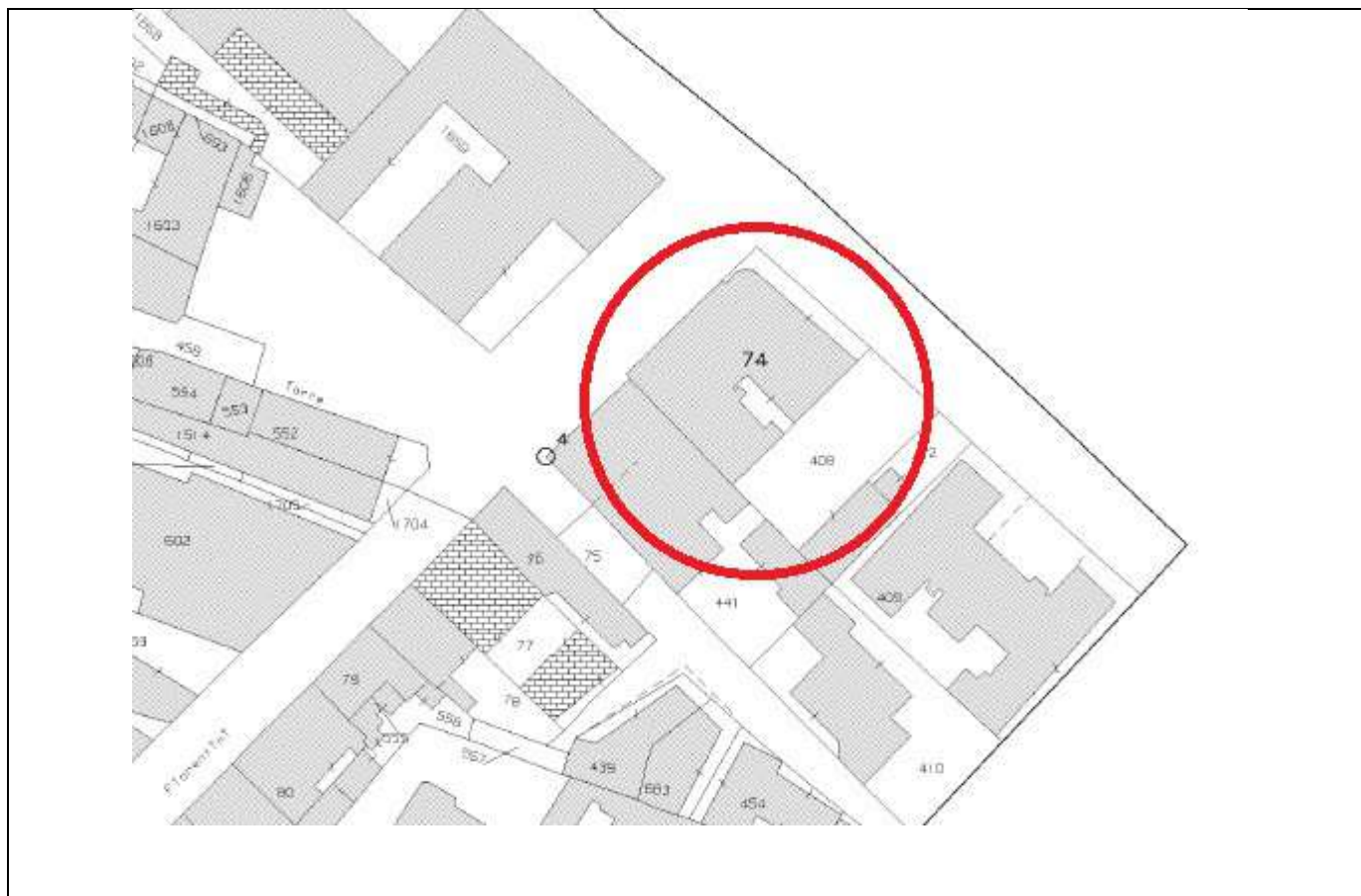


Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi rinvenuto durante il sopralluogo.

## COMUNE DI CESENATICO, VIA LEONARDO DA VINCI

### ESTRATTO DI MAPPA

FG.8 PART.LLA 74



#### Confini:

Il bene si trova a Cesenatico, nel fabbricato sito in posizione angolare tra la via Leonardo Da Vinci e la via Fiorentini, confinante, oltre che con dette vie, anche con le part.lle 408 e 441 del medesimo foglio.

#### 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 Forlì al Fg.8, part.74 sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

**COMUNE DI CESENATICO, VIA LEONARDO DA VINCI**  
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Tipo mappale 61643 del 07/06/2013

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3	viale leonardo da vinci	14	1-3			ABITAZIONE
4	viale leonardo da vinci	14	1-3			ABITAZIONE
5	viale leonardo da vinci	14	2			ABITAZIONE
6	viale leonardo da vinci	14	2-3			ABITAZIONE
7	viale leonardo da vinci	14	T			NEGOZIO
8	via fiorentini	96	1		1	ABITAZIONE
9	via fiorentini		2			ABITAZIONE
10						SOPPRESSO
11	viale leonardo da vinci		T			NEGOZIO
12	viale leonardo da vinci		T			NEGOZIO
14	viale leonardo da vinci	14	3			LASTRICO SOLARE DI MQ 33
15	viale leonardo da vinci	14	3			LASTRICO SOLARE DI MQ 33
16	viale leonardo da vinci	14	3			BENE COMUNE NON CENSIBILE (PASSAGGIO COMUNE AL P3) COMUNE AI SUB.14-15
17	viale leonardo da vinci		T-1 - 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA DAL PT AL P3) COMUNE AI SUB.3-4-5-6
18	via fiorentini	96	T-1 - 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA DAL PT AL P3) COMUNE AI SUB.8-9-20
19	viale leonardo da vinci	14	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) COMUNE A TUTTI I SUB.
20	via fiorentini	94	T			NEGOZIO (RISTORANTE)



**COMUNE DI CESENATICO, VIA LEONARDO DA VINCI**

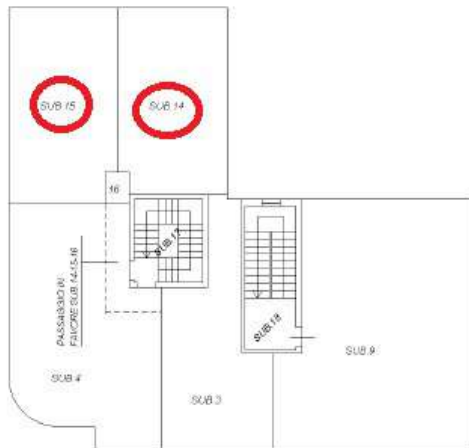
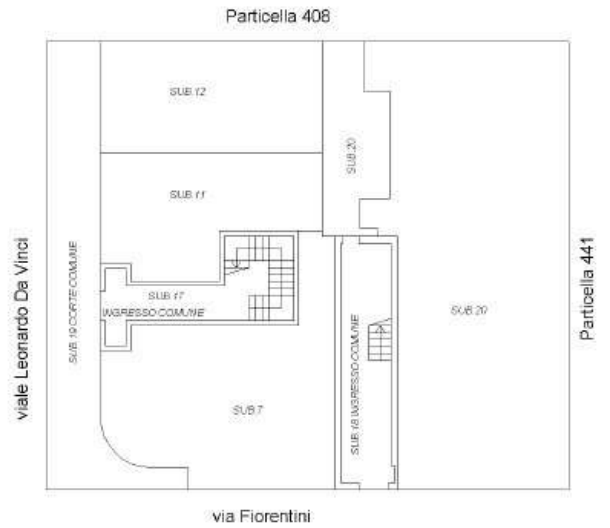
**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI**

Prot. FO0067849 del 24/06/2013

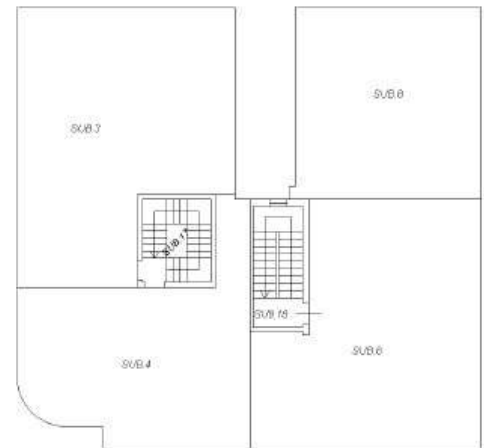
**PIANO SECONDO**



**PIANO TERRA**



**PIANO TERZO**

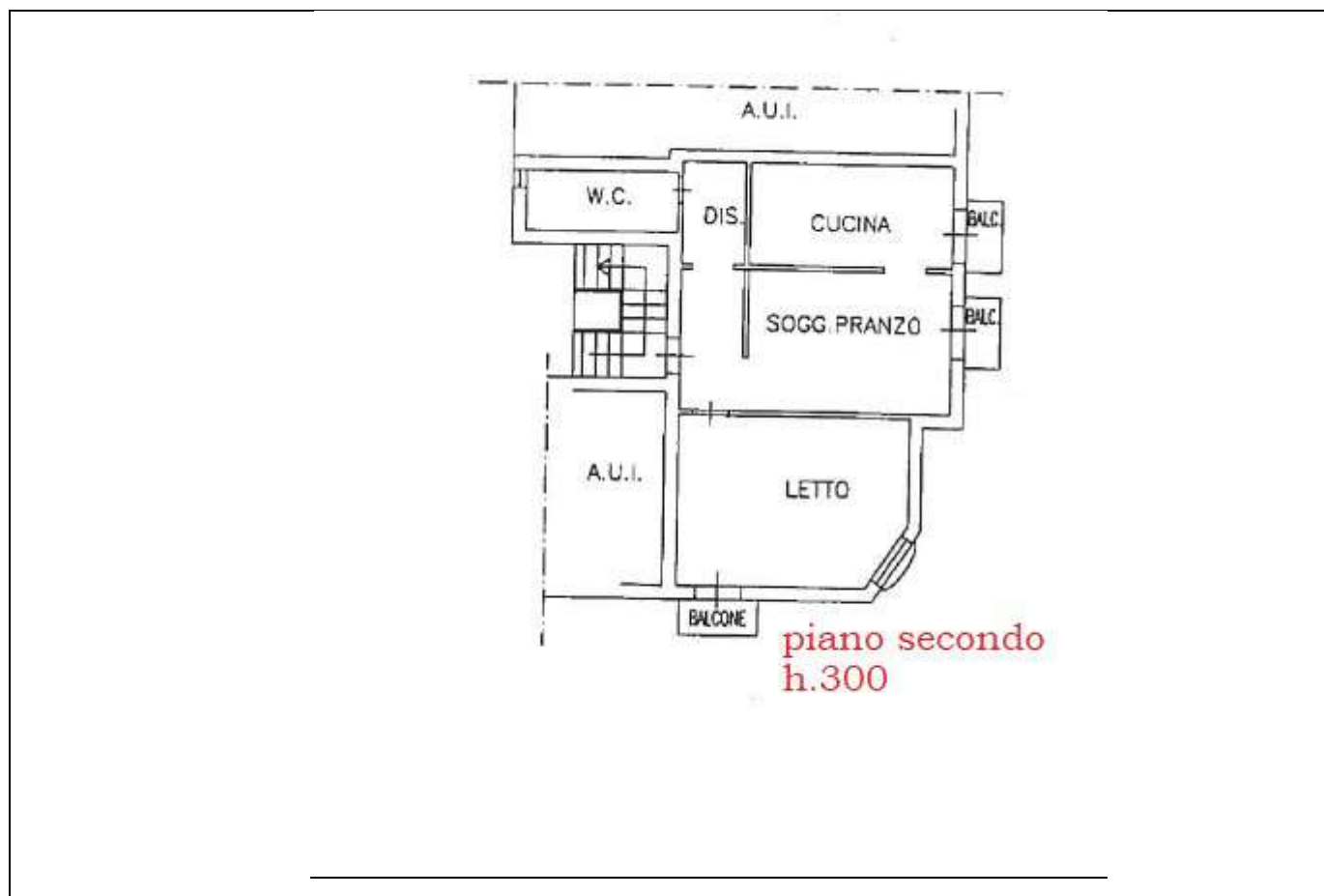


**PIANO PRIMO**

## COMUNE DI CESENATICO, VIA LEONARDO DA VINCI

### PLANIMETRIE CATASTALI

FIG.8 PART.LLA 74, SUBB.6 - 14 - 15 (presentazione del 03.03.2004)



Dall'analisi delle planimetrie catastali, emerge che gli immobili situati in via Leonardo Da Vinci, identificati con i subb. 6, 14 e 15, sono definiti da un appartamento (sub.6) al secondo piano dell'edificio e da due distinti "lastrici solari" al piano terzo (tetto del fabbricato) identificati ai subb.14 e 15.

L'appartamento è caratterizzato da: soggiorno/pranzo, cucina, camera da letto, disimpegno, bagno, oltre a tre balconi.

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





**DESCRIZIONE: LOTTI 1 E 2**

Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6

*Comune di Forlì, via Fulcieri Paulucci Di Calboli*



*Immagine di Google*





Il fabbricato condominiale di cui fanno parte i beni identificati ai Lotti 1 e 2, si trova in Comune di Forlì, via Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6, a pochi passi dal centro storico e in posizione angolare con viale Roma, una delle arterie principali della città.



*Immagine di Google*

La zona, ad alto traffico veicolare, è ottimamente servita da mezzi pubblici e con un buon livello di servizi e attività terziarie.

L'edificio, realizzato negli anni '50, si sviluppa su sette piani fuori terra, oltre a due piani sottrada, ed è costituito da 13 appartamenti, oltre a negozi, cantine e garages.



*Immagine di Google*



*Immagine di Google*



*Immagine di Google – maggio 2022*



## DESCRIZIONE:

**LOTTO 1:** APPARTAMENTO CON ANNESSI CANTINA E GARAGE - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.36 e Fg.202, part.928, sub.32

L'appartamento si trova al civico interno 15, al quinto piano del condominio, raggiungibile da scala a quattro rampe sviluppata intorno all'ascensore condominiale.

Complessivamente appare in buono stato manutentivo e con un livello medio di finiture.

La distribuzione dei vani coincide con quanto riportato nelle planimetrie catastali, ovvero risulta definito da "ingresso", "soggiorno" con "balcone", "pranzo", "cucina", "disimpegno", due "camere da letto" una delle quali con annesso "balcone, e "bagno" con balcone chiuso e trasformato in "veranda".



*Ingresso*



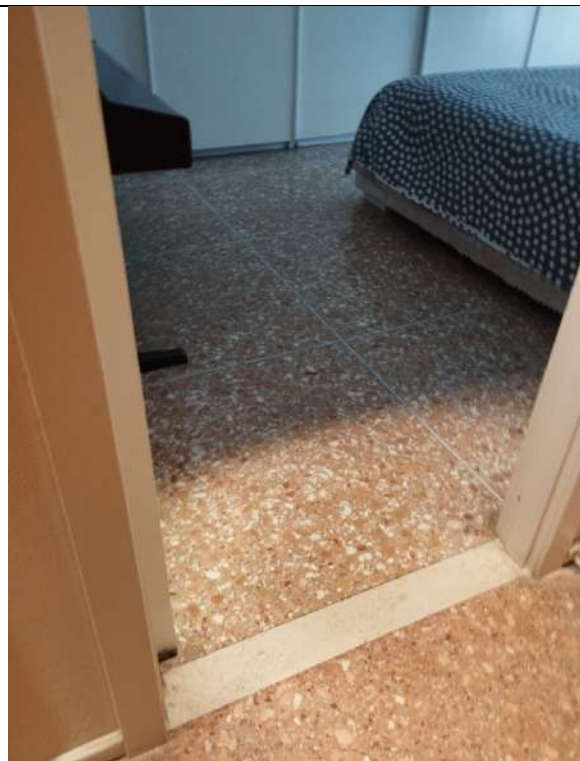
*Particolare pavimentazione*



*Particolare infissi soggiorno*



*Termosifone in alluminio*



*Particolare pavimentazione*



*Particolare porta*



*Servizio igienico*



*Veranda*



*Veranda*





*Cucina*



*Camino*



*Infisso balcone*



*Balcone*

Dal confronto e sovrapposizione tra il rilievo strumentale e le planimetrie catastali, risulta che complessivamente l'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq.145, suddivisa in "ingresso" circa mq.9,00 (calpestabili), "soggiorno" con "balcone" rispettivamente circa mq.47,95 e mq.5,80 (calpestabili), "pranzo" circa mq.12,00 (calpestabili), "cucina" circa mq.10,60 (calpestabili), "disimpegno" circa mq.5,10 (calpestabili), "camera doppia di dimensioni minori" circa mq.15,00 (calpestabili), "camera doppia di dimensioni maggiori" con annesso "balcone" rispettivamente circa mq.18,40 e mq.4,40 (calpestabili), e "bagno" circa mq.7,90 (calpestabili) con accesso al balcone "chiuso" e trasformato in "veranda" circa mq.2,50 (calpestabili).

Considerando che non sono attualmente reperibili le pratiche edilizie relative all'immobile, si evidenzia che il balcone "chiuso" con vetrate non viene indicato come "veranda" nelle planimetrie catastali di riferimento ma, di fatto, tutti gli appartamenti sono dotati della medesima tipologia di "chiusura" ben visibile sul prospetto. Si ritiene quindi che la pratica edilizia relativa alla chiusura con vetri di questa porzione di edificio (si può ipotizzare fosse un condono edilizio) sia stata presentata dal condominio stesso e a nome di tutti i condomini.

L'appartamento appare, in generale, in buone condizioni manutentive e con un livello medio di finiture; gli impianti risultano sottotraccia e funzionanti, con riscaldamento autonomo e caldaia inserita nel vano "veranda".

L'E.S. non ha provveduto alla verifica dei singoli impianti e, quindi, sarà necessario, da parte dell'acquirente, prevedere un accertamento generale del corretto funzionamento degli stessi con tecnici abilitati.

L'appartamento, anche se collegato direttamente con l'altro, di dimensioni minori, è autonomo per gli impianti idrico ed elettrico con contatori differenziati tra loro. Anche l'impianto di riscaldamento è distinto e autonomo.

Al piano seminterrato del fabbricato, raggiungibile scendendo le scale condominiali, sono collocate le cantine del fabbricato. Durante il primo sopralluogo eseguito nell'immobile, non è stato possibile prendere visione delle



stesse, in quanto il piano seminterrato era interamente allagato, così come il garage, posto appena al di sotto del livello stradale.

Solo successivamente, la sottoscritta ha preso visione di questa parte di edificio. L'infiltrazione di acqua nel piano cantine e nel piano garage, sembra essere una costante del fabbricato ad ogni pioggia appena superiore alla media; tale problematica, da risolvere a livello condominiale tramite l'amministratore, ad oggi ha portato ad un ammaloramento piuttosto ingente al piano seminterrato delle cantine, dove sono presenti muffe e umidità lungo i muri comuni, oltre, ovviamente alle cantine stesse.



*Parti comuni - seminterrato*



*Parti comuni – seminterrato cantine*



*Locale cantina*

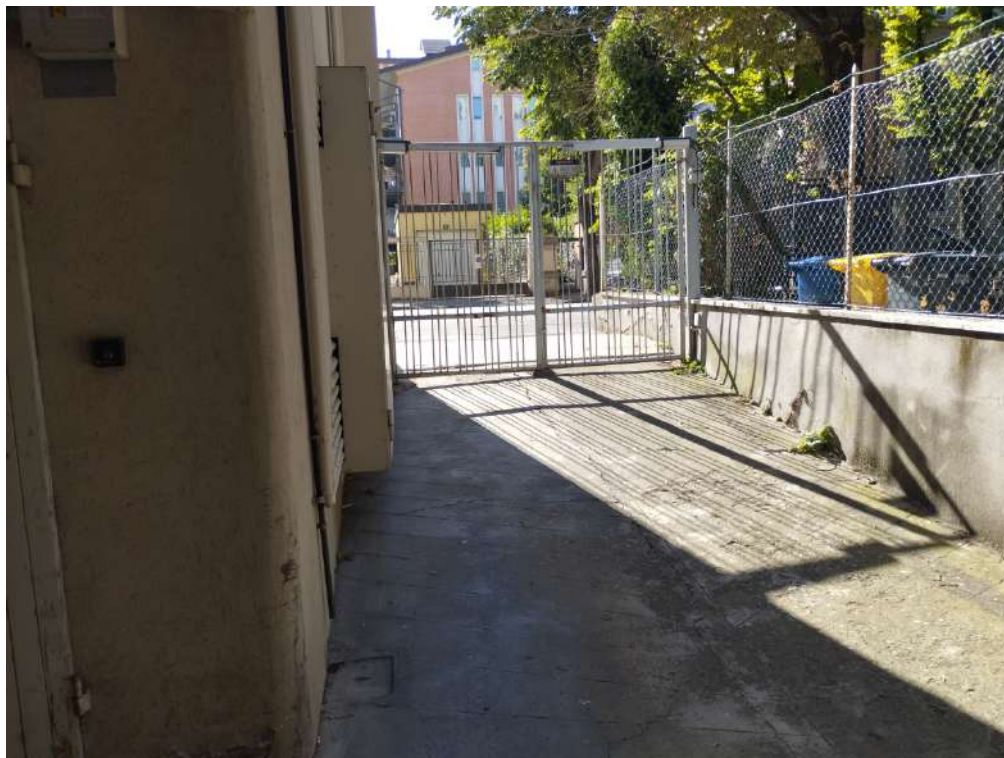


*Locale cantina*

Come si evince dalle fotografie, la cantina relativa all'appartamento sopra descritto (sub.36) appare deteriorata sia lungo i muri che nel pavimento. Oltre a ciò è presente una tubazione, di pertinenza del condominio, che attraversa longitudinalmente l'interno del vano.

Al piano superiore, al livello sottostrada, sono collocati i garages dei condomini.

*Ingresso ai garages dalla pubblica via*



*Ingresso ai garages  
dalla pubblica via*

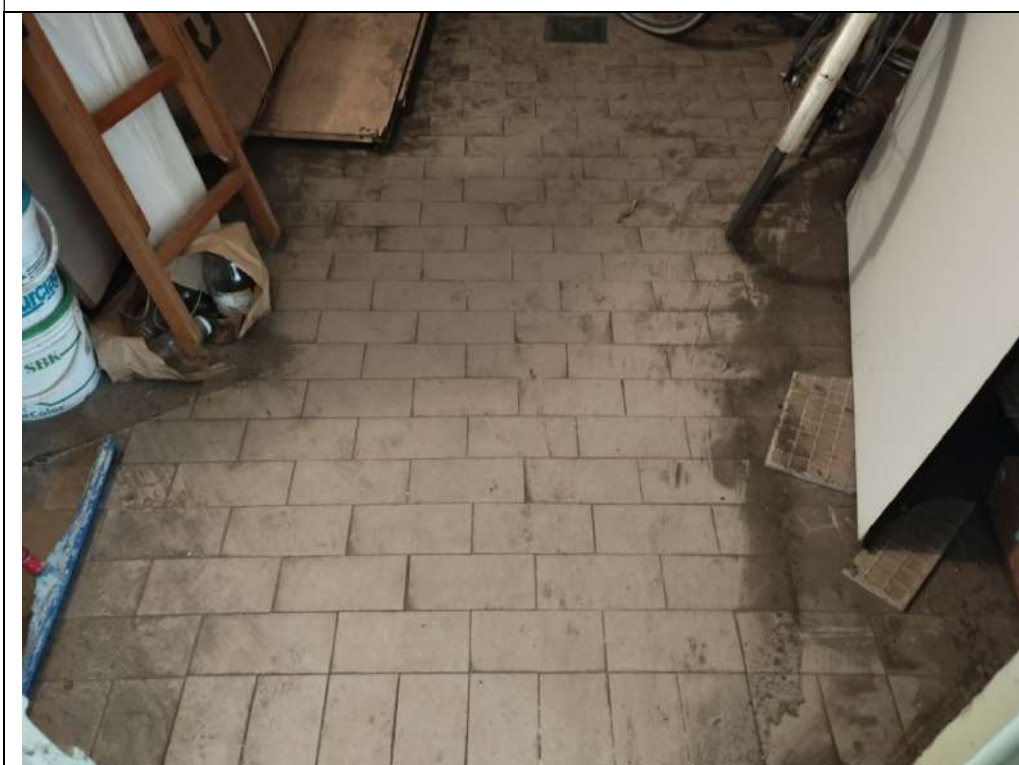


Considerando le dimensioni attuali di un'automobile, le dimensioni dei box non consentono la manovra degli automezzi.

Di fatto i garages sono utilizzati a depositi e/o cantine.



*Garage*



*Garage*

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.



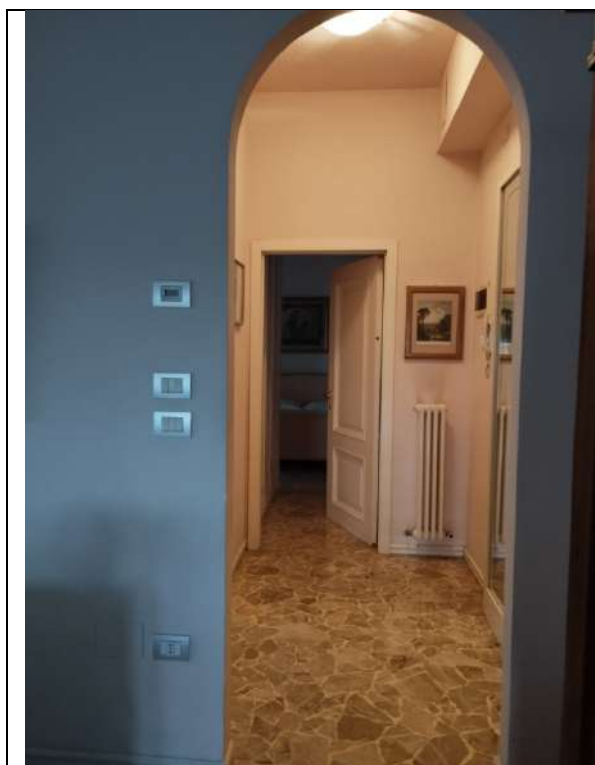
**DESCRIZIONE:**

**LOTTO 2:** APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.35

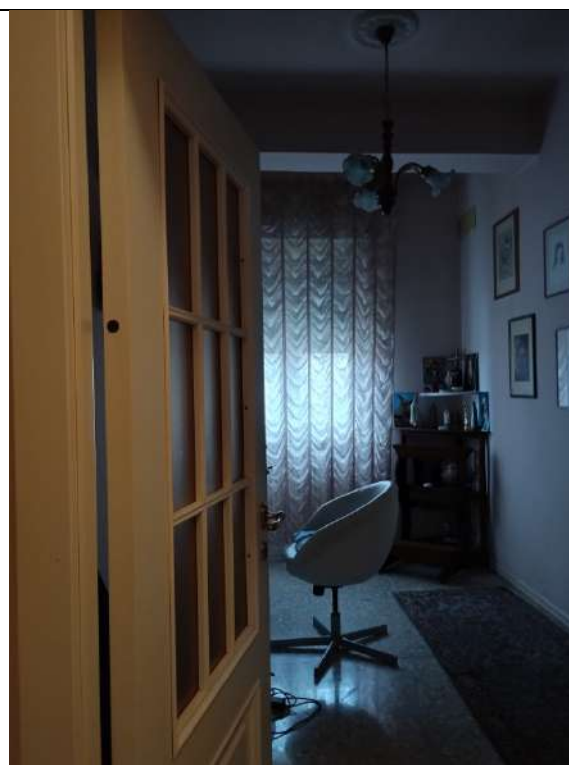
L'appartamento si trova al civico interno 16, al quinto piano del condominio, e collegato al precedente attraverso un passaggio diretto.

L'appartamento appare in buono stato manutentivo e con un livello medio di finiture.

La distribuzione dei vani coincide con quanto riportato nelle planimetrie catastali, ovvero risulta definito da "disimpegno", "cucina", "camera singola", "camera matrimoniale" e "bagno". Durante il sopralluogo è emerso che il vano "cucina" è utilizzata a "studio" e gli impianti pur esistenti, sono occultati dalla presenza di un armadio.



*Passaggio tra i due appartamenti*



*"Studio" / "Cucina"*



*Particolare della pavimentazione*



*Particolare della "camera da letto"*





Dal confronto e sovrapposizione tra il rilievo strumentale e le planimetrie catastali, risulta che complessivamente l'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq.44,35, suddivisa in "ingresso/disimpegno" circa mq.3,00 (calpestabili), "cucina" oggi utilizzata come "studio" circa mq.10,00 (calpestabili), "camera matrimoniale" circa mq.20,00 (calpestabili) e "bagno" circa mq.4,50 (calpestabili).

L'appartamento appare, in generale, in buone condizioni manutentive e con un livello medio di finiture; gli impianti risultano sottotraccia e funzionanti, con riscaldamento autonomo e caldaia inserita nel vano "cucina/studio".

L'E.S. non ha provveduto alla verifica dei singoli impianti e, quindi, sarà necessario, da parte dell'acquirente, prevedere un accertamento generale del corretto funzionamento degli stessi con tecnici abilitati.

L'appartamento, anche se collegato direttamente con l'altro, di dimensioni minori, è autonomo per gli impianti idrico ed elettrico con contatori differenziati tra loro. Anche l'impianto di riscaldamento è distinto e autonomo, con caldaia situata nel vano cucina.

Non sono emerse difformità tra le planimetrie catastali e lo stato rilevato dei luoghi.

Fa parte dell'appartamento la cantina al piano seminterrato del fabbricato.

Come per la precedente, anche questa si presentava allagata durante il primo sopralluogo; solo successivamente ne ho preso visione. Ad oggi, la cantina, areata e illuminata attraverso una finestra della bocca di lupo "condivisa" con un'altra cantina adiacente, presenta muri, pavimento e soffitto ammalorati a causa della forte presenza di umidità.



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.



**DESCRIZIONE:**

**LOTTO 3:** GARAGE - Comune di Forlì, Via Peppino Vallicelli n.22 - Fg.202, part.2692, sub.35

*Comune di Forlì, Via Peppino Vallicelli*



*Immagine di Google*







*Ingresso*

L'area di intervento sulla quale è realizzato il parcheggio è individuata al Catasto Terreni al Foglio 202 particella 2692 per una superficie di intervento di mq.3921 circa. Dalla planimetria si evince che il parcheggio occupa l'area che confina con la via Zanchini, la via Vallicelli, la cabina ENEL e il giardino pubblico (Parco della Resistenza). Il parcheggio interrato, di cui è parte il garage in oggetto, ha dimensioni generali di circa mt.20,70 x mt.130,50 con altezza utile minima di mt.2,40 e superficie complessiva di circa mq.2.700. Al suo interno sono realizzati n.36 box doppi delle dimensioni di mt.9,40 x mt.2,90, n.6 box doppi delle dimensioni di mt.9,40 x mt.3,20, n. 36 box singoli delle dimensioni di mt.5,20 x

mt.2,90, n.2 box singoli delle dimensioni di mt.5,20 x mt.3,20, per un totale di 80 autorimesse e una capienza di 122 posti auto complessivi.



*Particolare della rampa*





*Livello Garages*

La struttura portante del complesso è in cemento armato realizzata con sistema puntiforme regolare (nodo pilastro/trave) posto trasversalmente alla via Zanchini, mentre aperture longitudinali, in corrispondenza della corsia di smistamento, garantiscono l'areazione e l'illuminazione degli spazi comuni.



Il box, oggetto di perizia, è un' autorimessa singola delle dimensioni di mt.5,20 x mt.2,90, con portale in alluminio ad apertura basculante, pavimentazione in cemento battuto e spolverato al quarzo e pareti interne in blocchi di cemento.

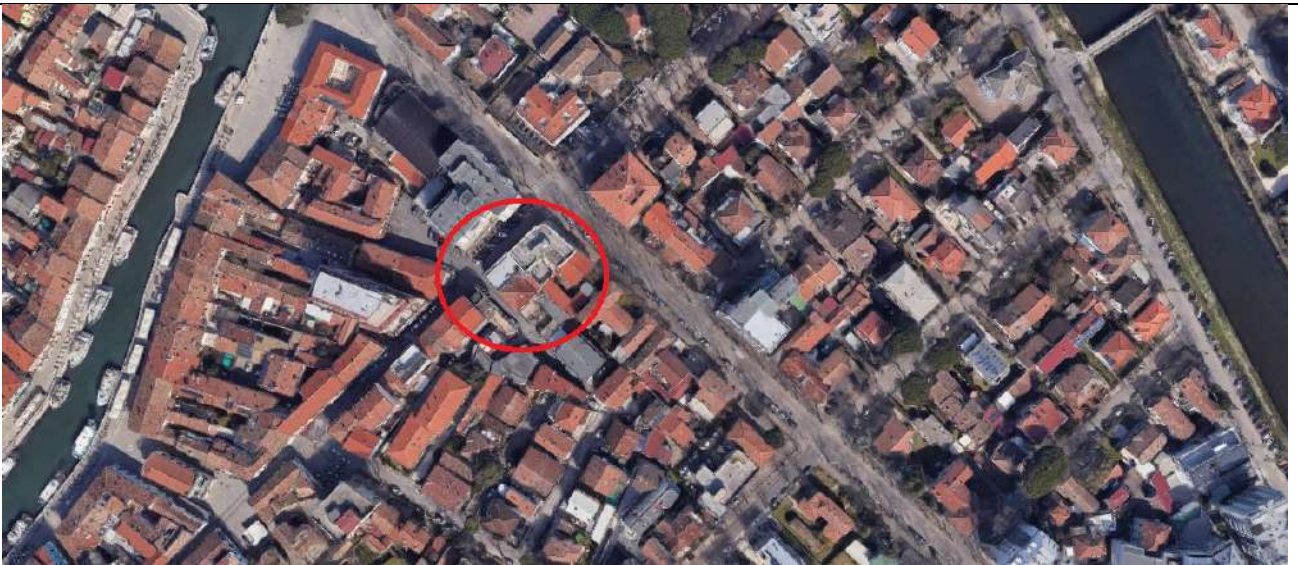
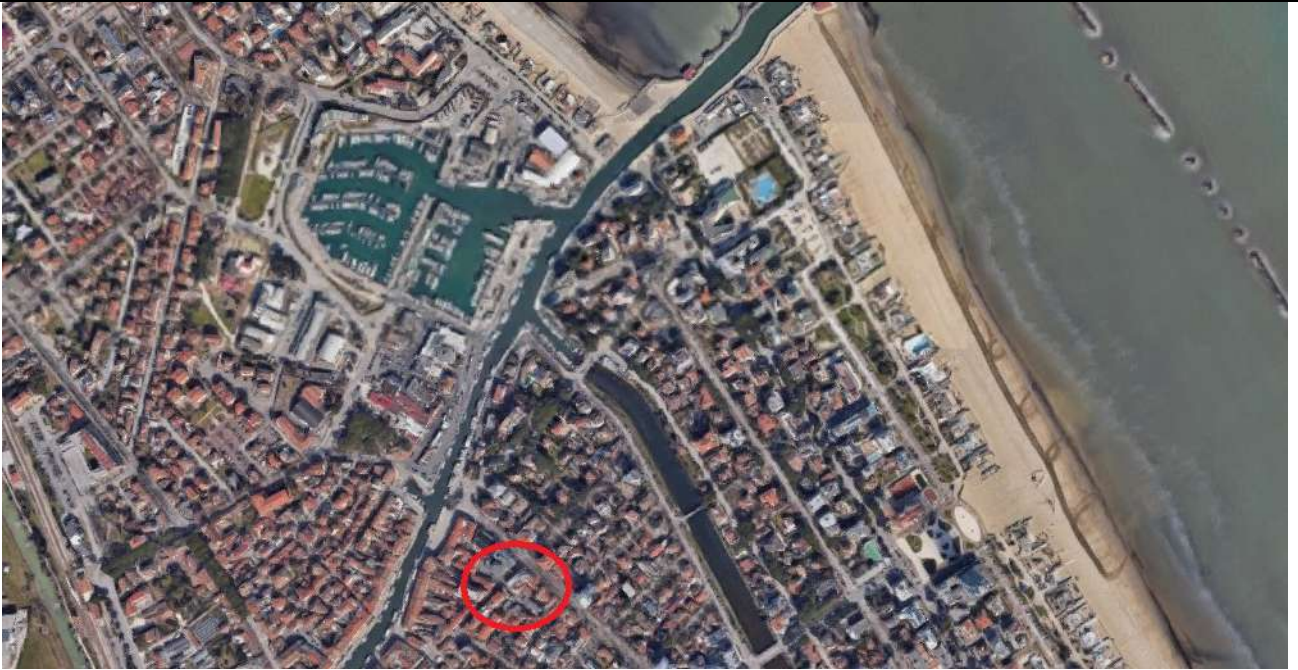
La parte superiore del complesso edilizio è occupata dal parcheggio pubblico.

Le misure riportate nella descrizione del bene sono state calcolate dal confronto tra planimetrie delle pratiche edili e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi.



**DESCRIZIONE: DESCRIZIONE: LOTTI 4, 5 E 6**

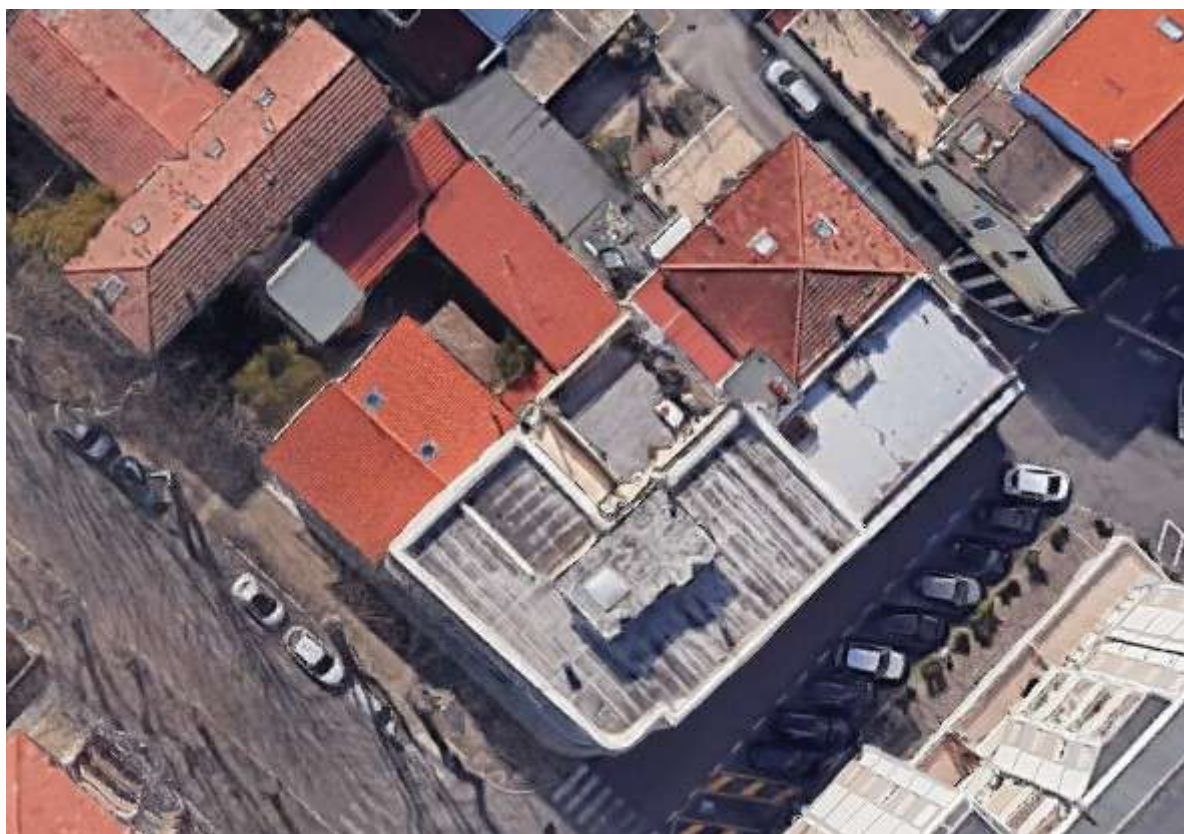
Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14

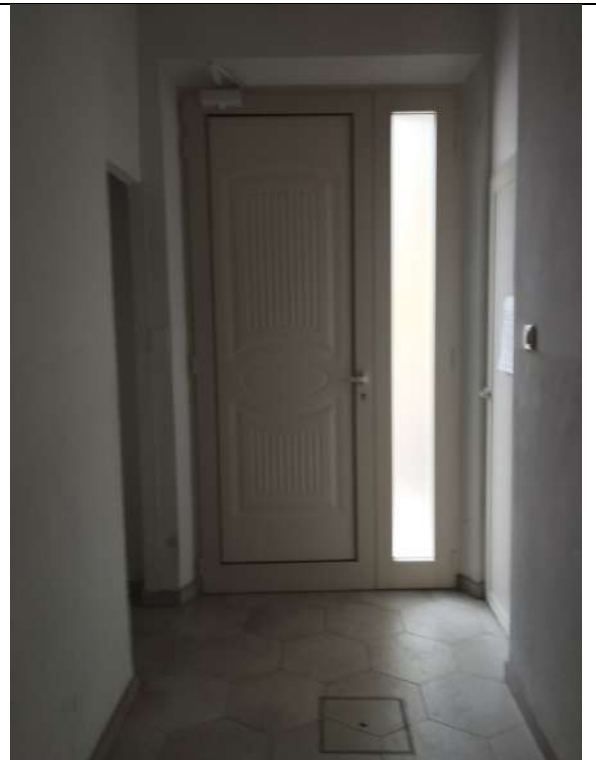


Gli immobili, oggetto di valutazione, si trovano in Comune di Cesenatico, in posizione angolare tra via Leonardo Da Vinci e via Fiorentini, in zona ottimamente servita e a circa mt.400 dalla spiaggia, tra la “Vena Mazzarini” e “Fosso Venarella”.

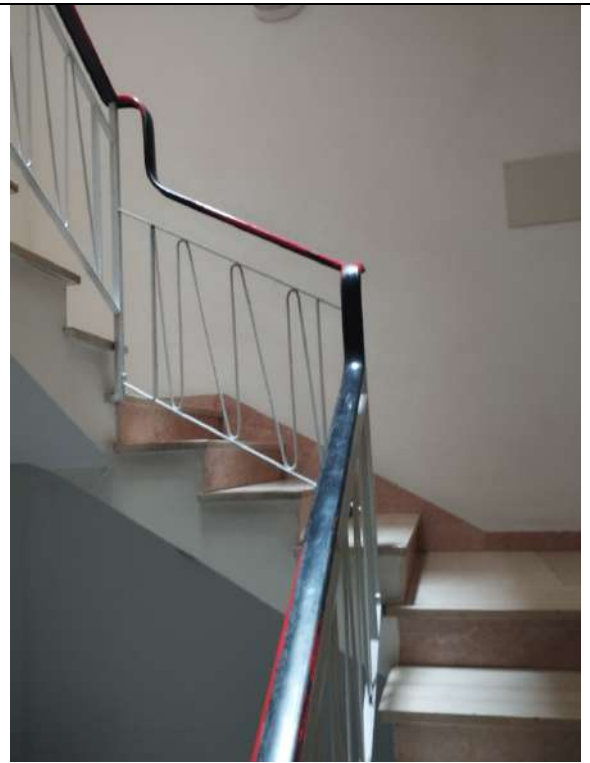
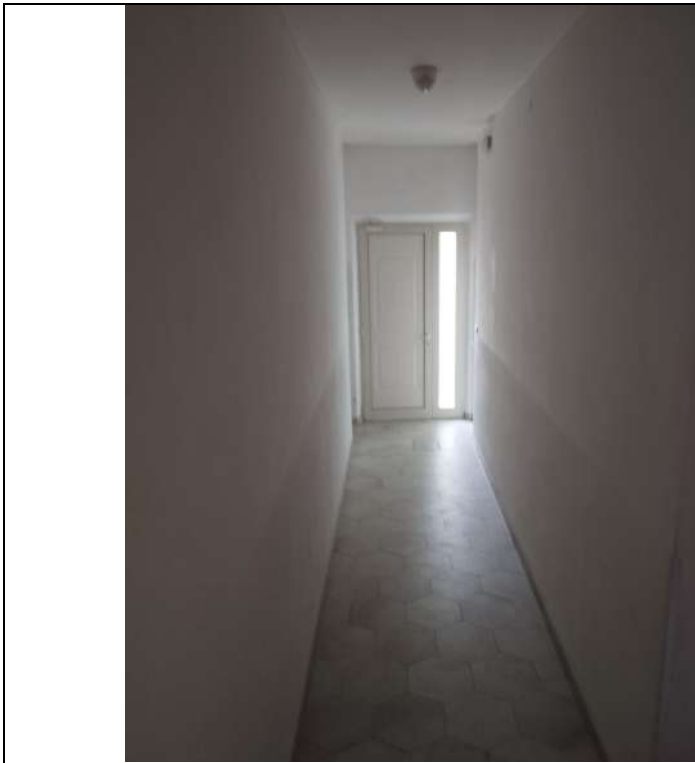


I beni sono costituiti da un appartamento e due lastrici solari distinti tra loro.









Il complesso edilizio, di cui sono parte i beni pignorati, è definito da tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) e dal quarto livello rappresentato dalla copertura piana del tetto, dove si trovano i lastrici solari. Il fabbricato non ha ascensore e i piani sono collegati attraverso la scala condominiale a quattro rampe.

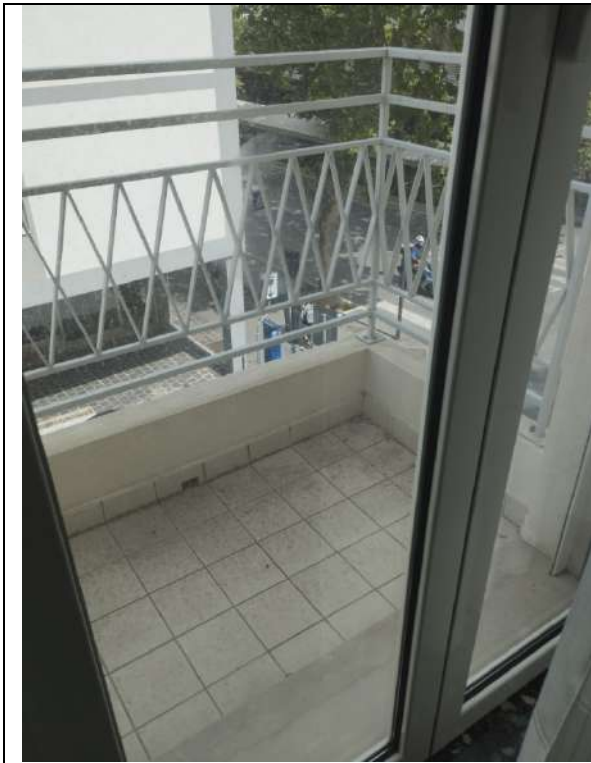
**LOTTO 4:** APPARTAMENTO - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 - Fg.8, part.74, sub.6

L'appartamento, oggetto di perizia, si trova al secondo piano del fabbricato condominiale, al civico interno n.4, ed è costituito da "ingresso", "soggiorno/pranzo", "cucina", "camera" e "bagno" opportunamente disimpegnato.

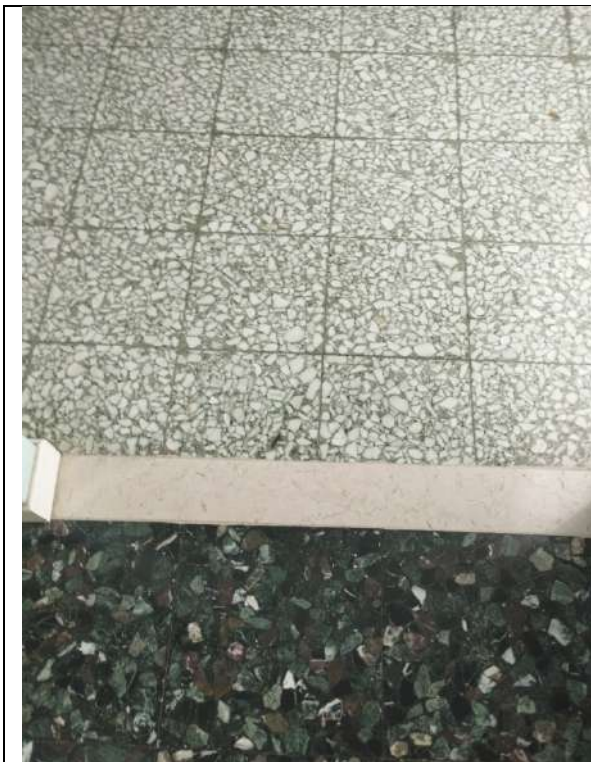


*Ingresso*





Sono parte del compendio anche tre balconi sui quali si affacciano tutti i vani principali dell'abitazione.





Dal confronto e sovrapposizione tra il rilievo strumentale, le planimetrie catastali e la pratica edilizia, risulta che complessivamente l'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq.68,00, suddivisa in "ingresso/disimpegno" di circa mq.7,63 (calpestabili), definito da un muretto di altezza circa 104 da terra che caratterizza la "zona soggiorno/pranzo", quest'ultima con una superficie di circa mq.14,33 (calpestabili); dal soggiorno, attraverso un vano sormontato da un arco a tutto sesto, si accede alla "cucina" di circa mq.10,47 (calpestabili). Sia il soggiorno che la cucina hanno l'affaccio sulla "via Fiorentini" attraverso due balconi distinti ognuno di circa mq.1,00 (calpestabili). Dall'ingresso un passaggio immette alla "camera matrimoniale" circa mq.18,91 (calpestabili) con affaccio sia in "via Leonardo Da Vinci" attraverso un balcone di mq.1,10 (calpestabili) sia all'incrocio tra le due vie, attraverso la porta finestra dotata di parapetto e posta in posizione angolare.

Dall'ingresso, attraverso un passaggio con arco a tutto sesto (identico al precedente), si accede al disimpegno ed al bagno dell'abitazione di circa mq.4,52 (calpestabili).

L'appartamento appare, in generale, in buone condizioni manutentive e con un livello medio di finiture; gli impianti risultano sottotraccia e funzionanti, con riscaldamento autonomo e caldaia inserita nel "servizio igienico".

L'E.S. non ha provveduto alla verifica dei singoli impianti e, quindi, sarà necessario, da parte dell'acquirente, prevedere un accertamento generale del corretto funzionamento degli stessi con tecnici abilitati.

Non sono emerse difformità tra le planimetrie catastali e lo stato rilevato dei luoghi.



**LOTTO 5:** LASTRICO SOLARE - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 - Fg.8, part.74, sub.14

**LOTTO 6:** LASTRICO SOLARE - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 - Fg.8, part.74, sub.15



I lastrici solari sono identificati e distinti tra loro attraverso due subalterni diversi (sub.14 e sub.15), e accessibili dal tetto piano, attraverso il sub.16 (comune ai due lastrici solari subb.14 e 15) che permette l'accesso alle due porzioni di copertura.



*Lastrico solare Sub.15*



*Lastrico solare Sub.14*

Le due porzioni di copertura sono tra loro divise da un basso muretto che ne definisce precisamente le superfici.

Dalle Visure Catastali, le superfici dei lastrici sono entrambe di mq.33,00.

La proprietà pignorata dei due subalterni è pari a 1/2 (un mezzo).







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

**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

- Immobili siti in Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli:

██████████: proprietà 1/2

██████████: proprietà 1/2

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.36

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.35

GARAGE - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.2 Fg.202, part.928, sub.32

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta che i beni sopra indicati e siti in Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli, sono di proprietà dei sig.ri

██████████ e ██████████  
██████████, per Atto di Compravendita del 02.05.1997 rep.112697 ai rogiti del Notaio Guastamacchia Domenico, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio pubblicità immobiliare di Forlì il 20.05.1997 al n.4262.

A seguito di Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni del 14.10.2016 rep.27771/14044 ai rogiti del Notaio Barchi Sereno, i signori ██████████ e ██████████, all'epoca coniugati in regime di comunione dei beni, stabiliscono, di comune accordo, di abbandonare il regime della comunione legale dei beni e di adottare, a partire da tale data, il regime convenzionale della separazione dei beni.

In conseguenza dell'avvenuta adozione del regime della separazione dei beni, deve considerarsi sciolta, con effetto immediato, la comunione legale dei beni

esistente fra essi coniugi e tutti i beni da loro acquistati sotto tale regime divengono di proprietà di essi comparenti in comunione ordinaria, in parti uguali, non dovendo farsi luogo, come gli stessi riconoscono e si danno reciprocamente atto, ad alcun rimborso o restituzione di cui all'art.192 Codice Civile.

La Convenzione Matrimoniale riguarda, tra gli altri, i beni sotto indicati:

**intera piena proprietà** delle porzioni del fabbricato di civile abitazione, sito in Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci De Calboli nn.2/6, costituite da due appartamenti al piano quinto, con annessi pertinenziali cantine al piano interrato e garage al piano terra, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, nel **Foglio 202**, con le **particelle**:

**928 sub.35** (Viale Fulcieri Paulucci De Calboli n.6, piano S1\_5, categoria A/3, classe 4, vani 3, superficie catastale totale Mq.44, Rendita Catastale Euro 255,65;

**928 sub.36** (Viale Fulcieri Paulucci De Calboli n.6, piano S1\_5, categoria A/3, classe 4, vani 6,5, Superficie catastale totale Mq.153 - escluse aree scoperte Mq.149, Rendita Catastale Euro 553,90;

**928 sub.32** (Viale Fulcieri Paulucci De Calboli n.2, piano S1, categoria C/6, classe 3, Mq.11, superficie catastale totale Mq.11, Rendita Catastale Euro 56,81; con i corrispondenti proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui, in particolare, l'appartamento del custode, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, nel **Foglio 202**, con la **particella 928 sub.37** (Viale Fulcieri Paulucci De Calboli n.6, piano 6, categoria A/4, classe 3, vani 3, superficie catastale totale Mq.53 - escluse aree scoperte Mq.47, Rendita Catastale Euro 151,84).



- Immobili siti in Comune di Forlì, Via Peppino Vallicelli:

██████████: proprietà 1/2

██████████: proprietà 1/2

GARAGE - Comune di Forlì, Via Peppino Vallicelli n.22 - Fg.202, part.2692, sub.35

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta che i beni sopra indicati e siti in Forlì, Via Peppino Vallicelli, sono di proprietà dei sig.ri ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████, per Atto di Compravendita del 23.06.2004 rep.10962 ai rogiti del Notaio Barchi Sereno. Gli esecutati acquistano l'immobile dalla società Immobiliare Spazio 2000 srl.

A seguito di Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni del 14.10.2016 rep.27771/14044 ai rogiti del Notaio Barchi Sereno, i signori ██████████ e ██████████, all'epoca coniugati in regime di comunione dei beni, stabiliscono, di comune accordo, di abbandonare il regime della comunione legale dei beni e di adottare, a partire da tale data, il regime convenzionale della separazione dei beni.

In conseguenza dell'avvenuta adozione del regime della separazione dei beni, deve considerarsi sciolta, con effetto immediato, la comunione legale dei beni esistente fra essi coniugi e tutti i beni da loro acquistati sotto tale regime divengono di proprietà di essi componenti in comunione ordinaria, in parti uguali, non dovendo farsi luogo, come gli stessi riconoscono e si danno reciprocamente atto, ad alcun rimborso o restituzione di cui all'art.192 Codice Civile.

La Convenzione Matrimoniale riguarda, tra gli altri, i beni sotto indicati:

**intera piena proprietà** dell'autorimessa interrata, facente parte del complesso di garages e parcheggi, sito in Comune di Forlì, Via Zanchini, angolo via Vallicelli, distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, nel **Foglio 202**, con la **particella 2692 sub.35** (Via Peppino Vallicelli, piano S1, categoria C/6,



classe 3, Mq.15, superficie catastale totale Mq.17, Rendita Catastale Euro 77,47), con i corrispondenti proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione.



- Immobili siti in Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14:

APPARTAMENTO - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 - Fg.8, part.74, sub.6

██████████: proprietà 1/2

██████████: proprietà 1/2

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta che il bene sopra indicato definito da un appartamento sito in Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14, censito al Fg.8, part.74, sub.6 è di proprietà dei sig.ri ██████████  
██████████ e ██████████,  
per Atto di Compravendita del 20.07.1994 rep.100451 ai rogiti del Notaio Porfiri Antonio. Gli esecutati acquistano l'immobile dai sig.ri ██████████  
██████████ e ██████████.

A seguito di Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni del 14.10.2016 rep.27771/14044 ai rogiti del Notaio Barchi Sereno, i signori ██████████ e ██████████a, all'epoca coniugati in regime di comunione dei beni, stabiliscono, di comune accordo, di abbandonare il regime della comunione legale dei beni e di adottare, a partire da tale data, il regime convenzionale della separazione dei beni.

In conseguenza dell'avvenuta adozione del regime della separazione dei beni, deve considerarsi sciolta, con effetto immediato, la comunione legale dei beni esistente fra essi coniugi e tutti i beni da loro acquistati sotto tale regime divengono di proprietà di essi componenti in comunione ordinaria, in parti uguali,



██████████, all'epoca coniugati in regime di comunione dei beni, stabiliscono, di comune accordo, di abbandonare il regime della comunione legale dei beni e di adottare, a partire da tale data, il regime convenzionale della separazione dei beni.

In conseguenza dell'avvenuta adozione del regime della separazione dei beni, deve considerarsi sciolta, con effetto immediato, la comunione legale dei beni esistente fra essi coniugi e tutti i beni da loro acquistati sotto tale regime divengono di proprietà di essi componenti in comunione ordinaria, in parti uguali, non dovendo farsi luogo, come gli stessi riconoscono e si danno reciprocamente atto, ad alcun rimborso o restituzione di cui all'art.192 Codice Civile.

La Convenzione Matrimoniale riguarda, tra gli altri, i beni sotto indicati:

**quota di 1/2 (un mezzo)** delle unità immobiliari urbane facenti parte del medesimo fabbricato condominiale, sito in Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14, costituite da due lastrici solari, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesenatico, nel **Foglio 8**, con le **particelle**:

**74 sub.14** (Viale Leonardo Da Vinci n.14, piano 3, lastrico solare di Mq.33),

**74 sub.15** (Viale Leonardo Da Vinci n.14, piano 3, lastrico solare di Mq.33), con i corrispondenti proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione.

La restante quota di proprietà 1/2 dei beni sopra descritti, risulta di proprietà della sig.ra ██████████. Quest'ultima acquista i beni con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Scardovi Maria Chiara del 23.04.2012 rep.139731/19351 dalla sig.ra ██████████  
██████████

**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 Triecco, Notaio in Perugia.

In tale relazione il repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 13.12.2022; l'Esperto Stimatore in data 04.08.2023 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 13.12.2022 al 04.08.2023 non risultano gravare gli immobili, successive Iscrizioni/Trascrizioni sui beni.

**Lotti 1, 2, 3, 4:** Formalità<sup>2</sup>:

### **SEQUESTRO PREVENTIVO**

Dall'ispezione ipotecaria è emersa la Nota di trascrizione del 05.10.2021 Registro generale n. 19019 Registro particolare n. 13253 dell'ATTO GIUDIZIARIO del 30/08/2021 Numero di repertorio 720/2020 emesso dal TRIBUNALE DI FORLÌ - UFFICIO GIP Sede FORLÌ (FC) relativo all'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE di SEQUESTRO PREVENTIVO.

---

<sup>2</sup> Si omettono gli immobili non interessati da questa procedura esecutiva.



CESENATICO (FC) VIALE LEONARDO DA VINCI N. civico 14  
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 8 Particella 74 Subalterno 6  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4 vani

FORLI' (FC) VIALE FULCIERI PAULUCCI DI CALBOLI N. civico 2  
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 202 Particella 928 Subalterno 32  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

FORLI' (FC) VIALE FULCIERI PAULUCCI DI CALBOLI N. civico 6  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 202 Particella 928 Subalterno 35  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO  
Consistenza 3 vani

FORLI' (FC) VIALE FULCIERI PAULUCCI DI CALBOLI N. civico 6  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 202 Particella 928 Subalterno 36  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO  
Consistenza 6,5 vani

FORLI' (FC) Indirizzo VIA PEPPINO VALLICELLI N. civico 22  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 202 Particella 2692 Subalterno 35  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

A favore: ERARIO DELLO STATO

Contro: RICCARDI RICCARDO

Quota di proprietà 1/2

***Nota: il Sequestro preventivo è precedente al pignoramento immobiliare sotto riportato***

## **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Nota di trascrizione del 06.12.2022 Registro generale n. 23664 Registro particolare n. 16251 dell'ATTO GIUDIZIARIO del 04/10/2022 Numero di repertorio 3302 emesso dal TRIBUNALE DI FORLI' - UFFICIO GIP Sede FORLI' (FC) relativo all'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: [REDACTED]

Contro:  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### **Comune di Forlì, viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6**

*(Quota pignorata 1/1)*

- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.928, sub.36, cat.A/3, consistenza vani 6,5 – *Abitazione di tipo economico*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.928, sub.35, cat.A/3, consistenza vani 3 – *Abitazione di tipo economico*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.928, sub.32, cat.C/6, consistenza mq.11 – *Autorimessa*;

### **Comune di Forlì, via Peppino Vallicelli n.22**

*(Quota pignorata 1/1)*

- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.2692, sub.35, cat.C/6, consistenza mq.15 – *Autorimessa*;

### **Comune di Cesenatico, viale Leonardo Da Vinci n.14**

*(Quota pignorata 1/1)*

- Immobile censito al NCEU, al Fg.8, part.74, sub.6, cat.A/2, consistenza vani 4 – *Abitazione di tipo civile*;

### **Comune di Cesenatico, viale Leonardo Da Vinci n.14**

*(Quota pignorata 1/2)*

- Immobile censito al NCEU, al Fg.8, part.74, sub.14, cat.F/5, consistenza mq.33 – *Lastrico solare*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.8, part.74, sub.15, cat.F/5, consistenza mq.33 – *Lastrico solare*;

**Lotto 3:** Formalità:

**Comune di Forlì, via Peppino Vallicelli n.22**

Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.2692, sub.35, cat.C/6, consistenza mq.15 – *Autorimessa*;

**SERVITÙ DI USO PUBBLICO**

A seguito dell'atto di compravendita del 18.12.2000, rep.20828, ai rogiti del Dott.Mario De Simone, Notaio in Forlì, con il quale la società costruttrice del complesso edilizio si aggiudica l'asta del terreno dal Comune di Forlì – Verbale d'Asta del 13.06.2000, rep.19722/8028 – viene definita la Servitù di uso pubblico sull'area scoperta sovrastante le autorimesse interrato; la Servitù consiste nel diritto di pubblico transito con sosta, sia pedonale che carroio, mediante ogni sorta di veicoli, da esercitarsi a qualsiasi ora del giorno e della notte, fatta eccezione per le parti funzionali delle autorimesse interrato (rampe, vani tecnici, etc...). Il Comune di Forlì si assume l'onere delle spese per i consumi dell'energia elettrica riferiti all'impianto di pubblica illuminazione, oltre che l'onere della pulizia dell'area a uso pubblico.

**Quesito 5:** prenda visione ed estrapola 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 giudiziari 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 giudiziari 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 non vi sono contratti locativi e/o di comodato sugli immobili.

**Gli immobili sono occupati dalla proprietà esecutata.**

**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 sono state riscontrate particolari formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione dei vincoli di piano urbanistico sotto indicati:

*Forlì, via Fulcieri Paulucci Di Calboli*

SIT_SIGLEG	B1.1
SIT_NTA	RUE
SIT_ARTIC	33
SIT_LINK	33.htm
ID_STRUMEN	2
SIT_DESLEG	Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista

SIT_SIGLEG	INT_URBANISTICI
SIT_NTA	PSC
SIT_ARTIC	7
SIT_LINK	7.htm
ID_STRUMEN	0
SIT_DESLEG	(ST) Interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista

SIT_SIGLEG	SETTORE_3
SIT_NTA	PSC
SIT_ARTIC	45
SIT_LINK	45.htm
ID_STRUMEN	0
SIT_DESLEG	(VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3)

SIT_SIGLEG	ART_21B_TUTELA_STRUT_CENT
SIT_NTA	PSC
SIT_ARTIC	34
SIT_LINK	34.htm
ID_STRUMEN	0
SIT_DESLEG	(VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal P. Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione)

SIT_SIGLEG	ART_6
SIT_NTA	PSC
SIT_ARTIC	32
SIT_LINK	32.htm
ID_STRUMEN	0
SIT_DESLEG	(VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino Stralcio per il rischio idrogeologico

SIT_SIGLEG	VULN_ESTREM_ELEVATA
------------	---------------------

SIT_NTA	PSC
SIT_ARTIC	50
SIT_LINK	50.htm
ID_STRUMEN	0
SIT_DESLEG	(VN) Area a Vulnerabilita' estremamente elevata

*Forlì, via Peppino Vallicelli*

SIT_SIGLEG	If2
SIT_NTA	RUE
SIT_ARTIC	116
SIT_LINK	116.htm
ID_STRUMEN	2
SIT_DESLEG	Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale

SIT_SIGLEG	ART 21B TUTELA STRUT CENT
SIT_NTA	PSC
SIT_ARTIC	34
SIT_LINK	34.htm
ID_STRUMEN	0
SIT_DESLEG	(VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PT Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione)

SIT_SIGLEG	ART 6
SIT_NTA	PSC
SIT_ARTIC	32
SIT_LINK	32.htm
ID_STRUMEN	0
SIT_DESLEG	(VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico

*Cesenatico, via Leonardo Da Vinci*

Territorio urbanizzato (Art. A-5)
Sottozona A3 Intervento Ristrutturazione edilizia
Tessuti di integrazione paesaggistica
Sistema costiero (Art. 12 PTCP)
Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Art. 28 PTCP 28-zona B)

**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 hanno spese fisse di gestione.

*Forlì, via Fulcieri Paulucci Di Calboli*

- Non vi sono spese condominiali insolute per l'esercizio 2022
- Immobile identificato al sub.36, consistenza vani 6,5, le spese condominiali ammontano a circa € 1.400,00/€ 1.500,00 annue
- Immobile identificato al sub.35, le spese condominiali ammontano a circa € 700,00 annue
- Non sono state deliberate spese straordinarie
- Non sono stati emessi procedimenti giudiziari

*Cesenatico, via Leonardo Da Vinci*

- Spese condominiali ordinarie annuali circa € 550/600,00
- Non sono state deliberate spese straordinarie
- Sono rimaste in sospeso le spese dell'esercizio 2022, pari ad € 610,25
- Non sono stati emessi procedimenti giudiziari

**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'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.

**Comune di Forlì, viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.2/6**

Dalla ricerca del 05/05/2023 effettuata per nominativi e per indirizzo dai tecnici del Comune di Forlì, è risultato che l'immobile è ante 1 settembre 1967, ovvero dalla visione dei recenti atti di compravendita di altre u.i. facenti parte del fabbricato in oggetto tutti i Notai hanno dichiarato che la costruzione è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 (i tecnici non hanno elementi per risalire al primo titolo; il sistema di archiviazione comunale non consente di effettuare ricerche per dati catastali).

Successivamente sono state eseguite opere di risanamento in virtù di Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Forlì in data 6 maggio 1986 numero 68, prot. gen. n. 18101/86 e successiva variante rilasciata dal medesimo Comune in data 12 febbraio 1987 numero 68/1.

Per opere esclusivamente riguardanti le parti comuni, realizzazione di due ripostigli, ampliamento di centrale termica, modifica corridoi interni e del vano scala, trasformazione d'uso piano attico di ripostigli in locali di civile abitazione e 6 creazioni di balconi, il Comune di Forlì ha rilasciato concessione in sanatoria n. 10110 in data 4 luglio 1994 e relativa abitabilità n. 9749 in data 15 luglio 1994, prot. gen. n. 46522/86.

Non sono presenti condoni o altri titoli edilizi presentati da [REDACTED]  
[REDACTED] per VIA FULCIERI PAULUCCI N.2/6.

A seguito della mia richiesta di visionare le pratiche edilizie, mi viene comunicato che, dopo le verifiche d'ufficio, si è accertato che i seguenti documenti risultano depositati presso l'Archivio Generale del Comune:

- prot. gen. n. 18101/86;
- prot. gen. n. 46522/86.

Ma, 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.

Il Comune di Forlì, pubblica nel sito web del Comune le prime indicazioni in merito allo “stato legittimo” degli immobili a seguito degli eventi alluvionali di maggio 2023 e comunica che:

“In conseguenza degli eventi meteorologici di eccezionale intensità che, nel mese di maggio 2023, hanno provocato il totale allagamento ed il danneggiamento dell'Archivio Generale del Comune di Forlì, si rendono note le seguenti indicazioni in merito ai criteri per l'accertamento dello “stato legittimo” degli immobili, ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e L.R. 30 luglio 2013, n. 15: Stato legittimo.

1. In applicazione di quanto previsto dall'art. 10-bis, comma 4, della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, qualora sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio del titolo abilitativo (in caso di Permesso di costruire) ovvero della sua presentazione (in caso di SCIA e CILA) e, tuttavia, non sia disponibile copia per cause di forza maggiore derivate dagli eventi alluvionali indicati in premessa, lo stato legittimo è quello desumibile, per consistenza e destinazione d'uso:

- a) dalla planimetria catastale di primo impianto o conseguente all'obbligo di accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano di cui al D.L. n. 201/2011 (convertito con modificazioni dalla L. n. 214/2021) ovvero da quella conseguente all'ultimo titolo edilizio, antecedente gli eventi calamitosi;
- b) o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia

dimostrata la provenienza, tra cui a titolo meramente esemplificativo si possono annoverare: registri speciali del Comune, la comunicazione del parere della commissione edilizia, rogiti e altri atti negoziali, estratti degli archivi e registri degli studi professionali che hanno curato la pratica edilizia, ecc.;

c) o da apposita attestazione presentata dal tecnico abilitato che ha curato la presentazione della pratica edilizia, il quale dichiara sotto la propria responsabilità, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex art. 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che gli elaborati forniti corrispondono a quelli, presenti presso il proprio archivio, che erano stati allegati al titolo edilizio anche ad esito delle richieste di integrazioni e modifiche da parte dell'amministrazione comunale.

2. Il principio di prova è costituito di norma dall'elenco dei titoli edilizi relativi all'edificio o U.I. desumibili dalla documentazione di cui alle precedenti lettere b) e c).

3. Presupposto per l'applicabilità delle disposizioni di cui al precedente comma 1, lettere a), b) e c), è l'indisponibilità di copia dei precedenti edilizi rilasciati dall'Amministrazione comunale presso il privato richiedente, che dovrà attestare sotto la sua responsabilità, con apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex art. 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445.

4. La documentazione di cui al comma 1 è integrata dalla attestazione delle tolleranze costruttive e dell'avvenuto pagamento di sanzioni pecuniarie per la regolarizzazione di difformità relative all'edificio o unità immobiliare. Anche il pagamento di dette sanzioni pecuniarie può essere dimostrato con le modalità di cui alla precedente lettera b) del comma 1.

Tolleranze. Nei casi di cui all'articolo 2, lettere a) e b), costituiscono tolleranze costruttive di cui all'art. 19-bis, comma 1 bis, L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 anche

le modeste differenze riscontrabili tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali e le altre documentazioni probanti, dovute ad errori materiali di rappresentazione, nonché le difformità che attengano ad un diverso posizionamento di tramezzature, ad una diversa ubicazione e dimensionamento delle aperture esterne e ad uno scostamento nelle indicazioni delle dimensioni o delle altezze dei vani.

A seguito di quanto sopra indicato dal Comune di Forlì per le pratiche irreperibili, ad oggi si desume lo stato legittimo dalle planimetrie catastali, per consistenza e destinazione d'uso.

Si ritiene dunque necessaria la verifica, da parte del futuro acquirente, della effettiva irreperibilità delle pratiche edilizie sopra indicate.



### **Comune di Forlì, via Peppino Vallicelli n.22**

L'immobile è stato acquistato in data 23/06/2004 con atto a rogito del Notaio Sereno Barchi ed è stato costruito da Imm.re Spazio 2000 s.r.l. in virtù della concessione edilizia n. 87 del 4 marzo 2002, Prot. Gen. n. 27038/2001 e successive Denunce di Inizio Attività ai sensi della Legge Regionale 25 novembre 2002 n. 31 artt. 8 - 9 - 10 presentate in data 20 maggio 2003 P.G. n. 23991; in data 24 luglio 2003 P.G. n. 37122, per modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera, con relativa richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità presentata in data 17 febbraio 2004 P.G. n. 7272/2004, con allegata scheda tecnica descrittiva in pari data e dichiarazione di conformità edilizia.



## **Comune di Cesenatico, viale Leonardo Da Vinci n.14**

A seguito delle ricerche espletate dai tecnici comunali presso l'archivio comunale di Cesenatico risulta che la costruzione degli immobili oggetto del presente atto è iniziata con Licenza edilizia n.14 del 27.01.1956 e Abitabilità del 01.10.1957;

Successivamente il Condominio è oggetto di ulteriori opere realizzate con:

Autorizzazione n.149 P.G. 13033 del 1984;

SCIA n.111, P.G.29176 del 2011;

CIL P.G.7150 del 2018;

L'appartamento è stato oggetto di interventi di Ristrutturazione edilizia eseguiti con:

D.I.A. n.29 P.G. 1664 del 2003;

Variante alla D.I.A.29 P.G. 26683 del 2003 con File lavori del 20.05.2004;

Conformità edilizia n.3 del 2005 e Abitabilità del 01.02.2005;

**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;

Durante i sopralluoghi non sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi.



**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 compravendite e, quindi, 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

**Comune di Forlì, viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.2/6**

Dalla certificazione energetica n.00625-467135-2023 redatta il 23.08.2023 risulta che il sub.36 ha un indice di prestazione energetica pari a G.

**Comune di Forlì, viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.2/6**

Dalla certificazione energetica n.00625-467136-2023 redatta il 23.08.2023 risulta che il sub.35 ha un indice di prestazione energetica pari a F.

**Comune di Cesenatico, viale Leonardo Da Vinci n.14**

Dalla certificazione energetica n.00625-467213-2023 redatta il 23.08.2023 risulta che il sub.6 ha un indice di prestazione energetica pari a F.

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

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);

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiale dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare

(grado di commerciabilità dell'immobile rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per la valutazione 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, e di valutazioni redatte da agenzie immobiliari proposte per immobili simili collocati nelle vicinanze.

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.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni:

## IMMOBILI – FORLÌ

**Valori OMI:** Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

**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	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1700	L	6	6,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2150	L	6,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1450	L	5	5,9	L
Box	NORMALE	850	950	L	3	3,5	L

## Valori AGENZIE IMMOBILIARI: *Immobiliare.it*

Piazzale della Vittoria - Appartamento mq.122, locali 4, prezzo € 215.000

Parco della Resistenza - Appartamento mq.125, locali 4, prezzo € 165.000

Viale Fulcieri - Appartamento mq.180, locali 5+, prezzo € 370.000

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.320,00/mq. a € 2.055,00/mq..

### § § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene variabile da € 1.300,00/mq a € 2.000,00/mq pari a € 1.650,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene.

#### Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.



- **LOTTO 1:** APPARTAMENTO CON ANNESSI CANTINA E GARAGE - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.36 e Fg.202, part.928, sub.32

descrizione	Superficie a lordo di murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento	mq.147,00	1	mq.147,00	
Balconi	mq.10,24	0,30	mq.3,07	
Veranda	mq.2,50	0,35	mq.0,87	
Cantina	mq.6,00	0,20	mq.1,20	
Garage	mq.11,00	0,40	mq.4,40	
				Mq.156,54

Considerando che il complesso immobiliare è, in generale, in discreto stato manutentivo con l'eccezione del locale di servizio al piano seminterrato, e considerando che il garage al piano sottostrada non può essere considerato e/o valutato come tale ma, bensì, come deposito, l'E.S. ritiene idoneo applicare, in generale, un coefficiente pari a 0,90 al valore ottenuto per l'abitazione, mentre per la cantina (in mediocri condizioni) si ritiene idoneo applicare un coefficiente di riduzione pari a 0,65.

$\text{mq.}[(156,54 \times 0,90) + (1,20 \times 0,65)] \times \text{€ } 1.650,00/\text{mq.} = \text{€ } 231.966,90$

ovvero € 232.000,00

A tale importo detraggo il costo calcolato a corpo, per la chiusura del passaggio tra i due appartamenti e pari a € 2.000,00.

Detraggo i costi indicati ed ottengo:

$\text{€ } 232.000,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 230.000,00$

- proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali previste dall'art.1117 del C.C. ivi compresa l'area coperta e scoperta;

Considero le parti comuni dell'edificio di pertinenza dell'abitazione / parti comuni calcolati a corpo ..... € 11.600,00

Sommano: € 230.000,00 + € 11.600,00= € 241.600,00

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 € 241.600,00

Valore di mercato.....€ 242.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 217.440,00

Valore ridotto.....€ 217.500,00

§ § §

### Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 6,0/mq a € 8,0/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore di locazione pari ad € 6,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

mq.[(155,34 x 0,90) + (1,20 x 0,65) ] x € 6/mq. = € 843,00 mensile

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 800,00/mensili.



- **LOTTO 2:** APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.35

descrizione	Superficie a lordo di murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerc	Superficie commerc complessiva
Appartamento	mq.44,30	1	mq.44,30	
Cantina	mq.5,00	0,20	mq.1,00	
				Mq.45,30

Considerando che il complesso immobiliare è, in generale, in discreto stato manutentivo con l'eccezione del locale di servizio al piano seminterrato, l'E.S. ritiene idoneo applicare, in generale, un coefficiente pari a 0,90 al valore ottenuto per l'abitazione, mentre per la cantina (in mediocri condizioni) si ritiene idoneo applicare un coefficiente di riduzione pari a 0,65.

$$\text{mq.}[(44,30 \times 0,90) + (1,00 \times 0,65)] \times \text{€ } 1.650,00/\text{mq.} = \text{€ } 66.858,00$$

ovvero € 67.000,00

A tale importo detraggo il costo calcolato a corpo, per la chiusura del passaggio tra i due appartamenti e pari a € 2.000,00.

Detraggo i costi indicati ed ottengo:

$$\text{€ } 67.000,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 65.000,00$$

- proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali previste dall'art.1117 del C.C. ivi compresa l'area coperta e scoperta;

Considero le parti comuni dell'edificio di pertinenza dell'abitazione / parti comuni calcolati a corpo ..... € 3.300,00

$$\text{Sommano: € } 65.000,00 + \text{€ } 3.300,00 = \text{€ } 68.300,00$$

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 € 68.300,00

Valore di mercato.....€ 68.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 61.470,00

Valore ridotto.....€ 61.500,00

§ § §

### Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 6,0/mq a € 8,0/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore di locazione pari ad € 6,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

$\text{mq.}[(44,30 \times 0,90) + (1,00 \times 0,65)] \times \text{€ } 6/\text{mq.} = \text{€ } 243,12 \text{ mensile}$

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 240,00/mensili.



- **LOTTO 3:** GARAGE - Comune di Forlì, Via Peppino Vallicelli n.22 - Fg.202, part.2692, sub.35

descrizione	Superficie a lordo di murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerc	Superficie commerc complessiva
Garage	mq.16,00	1	mq.16,00	
				Mq.16,00

Considerando che il complesso edilizio è, in generale, in ottimo stato manutentivo e di recente costruzione, l'E.S. ritiene idoneo un valore di € 1.200,00/mq e, in generale, un coefficiente pari a 1 al valore ottenuto.

$$\text{Mq.16,00} \times \text{€ 1.200,00} \times 1 = \text{€ 19.200,00}$$

- proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali previste dall'art.1117 del C.C.;

Considero le parti comuni dell'edificio di pertinenza dell'abitazione / parti comuni calcolati a corpo ..... € 5.000,00

$$\text{Sommano: € 19.200,00} + \text{€ 5.000,00} = \text{€ 24.200,00}$$

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 € 24.000,00

Valore di mercato.....€ 24.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 21.780,00

Valore ridotto.....€ 21.800,00

§ § §



### Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per posti auto in quella zona variano da € 100 a € 120 mensili, si ritiene di optare per un valore di locazione pari ad € 110 mensile, ovvero:

Valore locativo € 110/ mese

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 1.320,00/annuali.



## IMMOBILI – CESENATICO

Valori OMI: Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2950	3700	L	10	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2150	2950	L	7,1	10	L
Box	Normale	1500	2100	L	6	8,4	L
Ville e Villini	Normale	3100	4100	L	10,3	13,7	L

Valori AGENZIE IMMOBILIARI: *Immobiliare.it*

Via Leonardo Da Vinci - Appartamento mq.70, locali 3, prezzo € 340.000

Via Leonardo Da Vinci - Appartamento mq.100, locali 5+, prezzo € 420.000

Via Leonardo Da Vinci - Appartamento mq.140, locali 5+, prezzo € 330.000

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 2.400,00/mq. a € 4.500,00/mq..

§ § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene variabile da € 2.950,00/mq a € 3.700,00/mq pari a € 3.700,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene.

#### Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

- **LOTTO 4:** APPARTAMENTO - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 - Fg.8, part.74, sub.6

descrizione	Superficie a lordo di murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerc	Superficie commerc complessiva
Appartamento	mq.68,00	1	mq.68,00	
Balconi	mq.3,05	0,30	Mq 0,91	
				Mq.68,91

Ovvero: superficie commerciale complessiva di mq.69,00.

Considerando che il complesso immobiliare è, in generale, in buono stato manutentivo, e l'appartamento appare in ottimo stato manutentivo e oggetto di recenti lavori di sistemazione interna ( con fine lavori del 2004), l'E.S. ritiene idoneo applicare, in generale, un coefficiente pari a 1 al valore ottenuto..

$mq.(69,00 \times 1) \times \text{€ } 3.700,00/mq. = \text{€ } 255.300,00$

- proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali previste dall'art.1117 del C.C.;

Considero le parti comuni dell'edificio di pertinenza dell'abitazione / parti comuni calcolati a corpo ..... € 12.000,00

Sommano:  $255.300,00 + \text{€ } 12.000,00 = \text{€ } 267.300,00$

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 € 267.300,00

Valore di mercato.....€ 267.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 240.570,00

Valore ridotto.....€ 240.500,00

§ § §

### Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 10,0/mq a € 12,0/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore di locazione pari ad € 10,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

mq.[(68 x 1)] x € 10/mq. = € 680,00 mensile

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 680,00/mensili.





**LOTTO 5:** LASTRICO SOLARE - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci  
n.14 - Fg.8, part.74, sub.14

Mq.33,00 x 0,15 x € 3.700,00/mq. = € 18.315,00

Parti comuni: € 915,75

Sommano € 18.315,00 + € 915,75 = € 19.230,75

Valore di mercato complessivo per la piena proprietà.....€ 19.250,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore)  
dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 17.307,67

Valore ridotto.....€ 17.300,00

Considero la quota di proprietà pari a 1/2

€ 19.230,75 / 2 = € 9.615,37

Ovvero € 9.600,00

Valore di mercato per la quota pari a 1/2.....€ 9.600,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore)  
dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 8.653,83

Valore ridotto.....€ 8.500,00

### Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 10,0/mq a € 12,0/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore di locazione pari ad € 6,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

Mq. 33,00 x 0,15 x € 10/mq. = € 49,50 mensile

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 594,00/annui.



**LOTTO 6:** LASTRICO SOLARE - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci  
n.14 - Fg.8, part.74, sub.15

Mq.33,00 x 0,15 x € 3.700,00/mq. = € 18.315,00

Parti comuni: € 915,75

Sommano € 18.315,00 + € 915,75 = € 19.230,75

Valore di mercato complessivo per la piena proprietà.....€ 19.250,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore)  
dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 17.307,67

Valore ridotto.....€ 17.300,00

Considero la quota di proprietà pari a 1/2

€ 19.230,75 / 2 = € 9.615,37

Ovvero € 9.600,00

Valore di mercato per la quota pari a 1/2.....€ 9.600,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore)  
dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 8.653,83

Valore ridotto.....€ 8.500,00

### Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 10,0/mq a € 12,0/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore di locazione pari ad € 6,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

Mq. 33,00 x 0,15 x € 10/mq. = € 49,50 mensile

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 594,00/annui.



**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;

**LOTTO 1:** APPARTAMENTO CON ANNESSI CANTINA E GARAGE - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.36 e Fg.202, part.928, sub.32

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

Il pignoramento è sulla piena proprietà;

**LOTTO 2:** APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.35

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

Il pignoramento è sulla piena proprietà;

**LOTTO 3:** GARAGE - Comune di Forlì, Via Peppino Vallicelli n.22 - Fg.202, part.2692, sub.35

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

Il pignoramento è sulla piena proprietà;

**LOTTO 4:** APPARTAMENTO - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 - Fg.8, part.74, sub.6

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

Il pignoramento è sulla piena proprietà;

**LOTTO 5:** LASTRICO SOLARE - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 - Fg.8, part.74, sub.14

**QUOTA PIGNORATA:** 1/2

Il pignoramento è sulla quota di proprietà 1/2 (un mezzo);

Dalle Visure Catastali, eseguite a nome degli esecutati identificati per codice fiscale, la proprietà per i beni sotto identificati risulta essere:

- [REDACTED] -  
Quota di proprietà 1/2 – quota non pignorata;
- [REDACTED] Quota di proprietà 3/12 - eseguita;
- [REDACTED] Quota di proprietà 3/12 - eseguito;

**LOTTO 6:** LASTRICO SOLARE - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 - Fg.8, part.74, sub.15

**QUOTA PIGNORATA:** 1/2

Il pignoramento è sulla quota di proprietà 1/2 (un mezzo);

Dalle Visure Catastali, eseguite a nome degli esecutati identificati per codice fiscale, la proprietà per i beni sotto identificati risulta essere:

- [REDACTED] -  
Quota di proprietà 1/2 – quota non pignorata;
- [REDACTED] Quota di proprietà 3/12 - eseguita;
- [REDACTED] Quota di proprietà 3/12 - eseguito;

Si fa presente che, dopo avere eseguito le verifiche relative all'esistenza di creditori iscritti, alla data del 02.05.2023, risultano ulteriori creditori intervenuti.

ATTO DI INTERVENTO EX ART. 499 C.P.C. del 02.05.2023 nella procedura esecutiva n. 193/2022 R.G.E. contro [REDACTED] e [REDACTED]: Deposito Intervento di [REDACTED] in data 02/05/2023.

**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;

**LOTTO 1:** APPARTAMENTO CON ANNESSI CANTINA E GARAGE - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.36 e Fg.202, part.928, sub.32

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

Appartamento al quinto piano di un fabbricato condominiale (dotato di ascensore) con annessa cantina al piano seminterrato e garage al piano sottostrada, e situato nel comune di Forlì, nei pressi del centro storico, in posizione angolare tra viale Roma e viale Fulcieri Paulucci Di Calboli.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq.145, suddivisa in "ingresso" circa mq.9,00 (calpestabili), "soggiorno" con "balcone" rispettivamente circa mq.47,95 e mq.5,80 (calpestabili), "pranzo" circa mq.12,00 (calpestabili), "cucina" circa mq.10,60 (calpestabili), "disimpegno" circa mq.5,10 (calpestabili), "camera doppia di dimensioni minori" circa mq.15,00 (calpestabili), "camera doppia di dimensioni maggiori" con annesso "balcone" rispettivamente circa mq.18,40 e mq.4,40 (calpestabili), e "bagno" circa mq.7,90 (calpestabili) con accesso al balcone "chiuso" e trasformato in "veranda" circa mq.2,50 (calpestabili).

L'appartamento appare in buone condizioni manutentive e risulta dotato di tutti gli impianti con impianto di riscaldamento autonomo.

Sarà necessario provvedere alla chiusura del vano di collegamento con l'appartamento attiguo di dimensioni minori, al quale seguirà il nuovo accatastamento.

Al piano seminterrato è situata la "cantina" di pertinenza dell'abitazione, mentre al piano sottostrada si trova il "garage/deposito".



**LOTTO 2:** APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.35

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

Appartamento al quinto piano di un fabbricato condominiale (dotato di ascensore) con annessa cantina al piano seminterrato e situato nel comune di Forlì, nei pressi del centro storico, in posizione angolare tra viale Roma e viale Fulcieri Paulucci Di Calboli.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq.44,35, suddivisa in "ingresso/disimpegno" circa mq.3,00 (calpestabili), "cucina" oggi utilizzata come "studio" circa mq.10,00 (calpestabili), "camera matrimoniale" circa mq.20,00 (calpestabili) e "bagno" circa mq.4,50 (calpestabili).

L'appartamento appare in buone condizioni manutentive e risulta dotato di tutti gli impianti con impianto di riscaldamento autonomo.

Sarà necessario provvedere alla chiusura del vano di collegamento con l'appartamento attiguo, al quale seguirà il nuovo accatastamento.

Al piano seminterrato è situata la "cantina" di pertinenza dell'abitazione.

**LOTTO 3:** GARAGE - Comune di Forlì, Via Peppino Vallicelli n.22 - Fg.202, part.2692, sub.35

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

Il garage, si trova all'interno di un complesso edilizio di recente realizzazione (2004) destinato interamente a parcheggio, sia privato che pubblico, nei pressi del centro storico della città di Forlì in un'area che confina con la via Zanchini, la via Vallicelli, la cabina ENEL e il giardino pubblico (Parco della Resistenza).

Il parcheggio interrato, in cui si trova il garage pignorato, ha una superficie complessiva di circa mq.2.700 con altezza utile minima di mt.2,40 e, al suo interno, vi sono distribuite 80 autorimesse per una capienza di 122 posti auto complessivi.

Il box, oggetto di perizia, è un' autorimessa singola delle dimensioni di mt.5,20 x mt.2,90, con portale in alluminio ad apertura basculante, pavimentazione in cemento battuto e spolverato al quarzo e pareti interne in blocchi di cemento.

**LOTTO 4:** APPARTAMENTO - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 - Fg.8, part.74, sub.6

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

L'appartamento è situato in una zona centrale del Comune di Cesenatico, in una palazzina realizzata in posizione angolare tra via Leonardo Da Vinci e via Fiorentini, a circa mt.400 dalla spiaggia, tra la "Vena Mazzarini" e "Fosso Venarella".

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq.68,00, suddivisa in "ingresso/disimpegno" di circa mq.7,63 (calpestabili), definito da un muretto di altezza circa 104 da terra che caratterizza la "zona soggiorno/pranzo", quest'ultima con una superficie di circa mq.14,33 (calpestabili); dal soggiorno, attraverso un vano sormontato da un arco a tutto sesto, si accede alla "cucina" di circa mq.10,47 (calpestabili). Sia il soggiorno che la cucina hanno l'affaccio sulla "via Fiorentini" attraverso due balconi distinti ognuno di circa mq.1,00 (calpestabili). Dall'ingresso un passaggio immette alla "camera matrimoniale" circa mq.18,91 (calpestabili) con affaccio sia in "via Leonardo Da Vinci" attraverso un balcone di mq.1,10 (calpestabili) sia all'incrocio tra le due vie, attraverso la porta finestra dotata di parapetto e posta in posizione angolare.

Dall'ingresso, attraverso un passaggio con arco a tutto sesto (identico al precedente), si accede al disimpegno ed al bagno dell'abitazione di circa mq.4,52 (calpestabili).

L'appartamento appare in ottime condizioni manutentive e risulta dotato di tutti gli impianti con impianto di riscaldamento autonomo.

**LOTTO 5:** LASTRICO SOLARE - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 - Fg.8, part.74, sub.14

**QUOTA PIGNORATA:** 1/2

Il lastrico solare è accessibile attraverso il sub.16, ovvero all'area comune ai due lastrici solari subb.14 e 15, mediante la quale si può accedere al bene di circa mq. 33

**LOTTO 6:** LASTRICO SOLARE - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci n.14 - Fg.8, part.74, sub.15

**QUOTA PIGNORATA:** 1/2

Il lastrico solare è accessibile attraverso il sub.16, ovvero all'area comune ai due lastrici solari subb.14 e 15, mediante la quale si può accedere al bene di circa mq. 33

**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 sei lotti così distinti:

**LOTTO 1:** APPARTAMENTO CON ANNESSI CANTINA E GARAGE - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.36 e Fg.202, part.928, sub.32 **QUOTA PIGNORATA:** 1/1

**LOTTO 2:** APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.35 **QUOTA PIGNORATA:** 1/1

**LOTTO 3:** GARAGE - Comune di Forlì, Via Peppino Vallicelli n.22 - Fg.202, part.2692, sub.35 **QUOTA PIGNORATA:** 1/1



**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;

**Gli immobili sono occupati dalla parte debitrice esecutata;**

**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 1:** APPARTAMENTO CON ANNESSI CANTINA E GARAGE - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.36 e Fg.202, part.928, sub.32 **QUOTA PIGNORATA:** 1/1

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....	€ 242.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 217.500,00
Valore di locazione.....	€ 800,00/mese

**LOTTO 2:** APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA - Comune di Forlì, Viale Fulcieri Paulucci Di Calboli n.6 - Fg.202, part.928, sub.35 **QUOTA PIGNORATA:** 1/1

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....	€ 68.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 61.500,00
Valore di locazione.....	€ 240,00/mese

**LOTTO 3:** GARAGE - Comune di Forlì, Via Peppino Vallicelli n.22 - Fg.202, part.2692, sub.35 **QUOTA PIGNORATA:** 1/1

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....	€ 24.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 21.800,00
Valore di locazione.....	€ 1.320,00/annue



**LOTTO 4:** APPARTAMENTO - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci  
n.14 - Fg.8, part.74, sub.6 **QUOTA PIGNORATA:** 1/1

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....€ 267.000,00  
Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 240.500,00  
Valore di locazione.....€ 680,00/mese

**LOTTO 5:** LASTRICO SOLARE - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci  
n.14 - Fg.8, part.74, sub.14 **QUOTA PIGNORATA:** 1/2

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....€ 19.250,00  
Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 17.307,67

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA : 1/2**

Valore complessivo.....€ 9.600,00  
Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 8.500,00  
Valore di locazione.....€ 594,00/annui

**LOTTO 6:** LASTRICO SOLARE - Comune di Cesenatico, Viale Leonardo Da Vinci  
n.14 - Fg.8, part.74, sub.15 **QUOTA PIGNORATA:** 1/2

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....€ 19.250,00  
Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 17.307,67

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA : 1/2**

Valore complessivo.....€ 9.600,00  
Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 8.500,00  
Valore di locazione.....€ 594,00/annui

*Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:*

All.1A Visure Catastali: Attuale sintetica per soggetto

All.1B Visure Catastali: Storica per immobile - Comune di Forlì

All.1C Visure Catastali: Storica per immobile - Comune di Cesenatico

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Ispezione ipotecaria

All.3A Ispezione ipotecaria: Convenzione Matrimoniale

All.3B Ispezione ipotecaria: Sequestro Preventivo

All.4 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.5 Stato Civile

All.6 Irreperibilità delle pratiche

All.7 Atti di Compravendita

Allegato A lotto 1: Comune di Forlì - appartamento

Allegato A lotto 2: Comune di Forlì - appartamento

Allegato A lotto 3: Comune di Forlì - autorimessa

Allegato A lotto 4: Comune di Cesenatico - appartamento

Allegato A lotto 5: Comune di Cesenatico - lastrico solare

Allegato A lotto 6: Comune di Cesenatico – lastrico solare

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

*Forlì, 04.09.2023*

L'ESPERTO ESTIMATORE  
(arch. Giulia Misirocchi)