

# **TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

## **Esecuzione Immobiliare n° 143/2022**



**LOTTO 1: INTERA PROPRIETA' di vano ad uso ufficio posto al piano terra e piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di Forlimpopoli, compreso fra le Via Salaghi e Via XXIV Maggio, oltre a posto auto nella corte esterna pertinenziale esclusiva,**  
distinto al Catasto Fabbricati al:  
- fg. 19, pc. 54, sub.17, p.T-S1, cat. A/10, cl.2, v.2,5  
- fg. 19, pc. 54, sub.30, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.12  
in capo alla ditta: omissis..

\*\*\*

**LOTTO 2: INTERA PROPRIETA' di alloggio posto al piano terra, primo e soppalco oltre a cantina al piano interrato e posto auto scoperto nella corte condominiale, facente parte un fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di Forlimpopoli, compreso fra le Via Salaghi e Via XXIV Maggio,**  
distinto al Catasto Fabbricati al:  
- fg. 19, pc. 54, sub.18, p.S1-T-1-2 , cat. A/3, cl.3, v.5,5  
- fg. 19, pc. 54, sub.35, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.12  
in capo alla ditta: omissis..

\*\*\*

**LOTTO 3: INTERA PROPRIETA' di vano ad uso ufficio posto al piano terra oltre a cantina e n.2 posti auto al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di Forlimpopoli, compreso fra le Via Salaghi e Via**



**XXIV Maggio,**

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, sub.19, p.T-S1, cat. A/10, cl.2, v.2
- fg. 19, pc. 54, sub.42, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.11
- fg. 19, pc. 54, sub.43, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.11

in capo alla ditta: omissis..

\*\*\*

**LOTTO 4: INTERA PROPRIETA' di alloggio posto al piano terra,  
oltre a cantina e n.2 posti auto al piano interrato, facente  
parte un fabbricato condominiale ubicato nel centro storico  
di Forlimpopoli, compreso fra le Via Salaghi e Via XXIV  
Maggio,**

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, sub.20, p.S1-T-1-2 , cat. A/3, cl.3, v.5,5
- fg. 19, pc. 54, sub.40, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.12
- fg. 19, pc. 54, sub.41, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.12

in capo alla ditta: omissis..

\*\*\*

**LOTTO 5: INTERA PROPRIETA' vano ad uso ufficio posto al piano  
terra e primo oltre a cantina e posto auto al piano  
interrato di un fabbricato condominiale ubicato nel centro  
storico di Forlimpopoli, Via Salaghi n.4**

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, sub.21, p.T-S1, cat. A/10, cl.2, v.2,5
- fg. 19, pc. 54, sub.46, p.S1, cat. C/6, cl.1, mq.13



in capo alla ditta: omissis..

\*\*\*

**LOTTO 6: INTERA PROPRIETA' di alloggio posto al piano terra,  
primo e soppalco oltre a cantina al piano interrato e posto  
auto scoperto nella corte condominiale, facente parte un  
fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di  
Forlimpopoli, compreso fra le Via Salaghi e Via XXIV  
Maggio,**

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, sub.22, p.S1-T-1-2 , cat. A/3, cl.3, v.4,5
- fg. 19, pc. 54, sub.36, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.12

in capo alla ditta: omissis..

\*\*\*

**LOTTO 7: INTERA PROPRIETA' di alloggio posto al piano primo e  
soppalco oltre a cantina al piano interrato e posto auto  
scoperto nella corte condominiale, facente parte un  
fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di  
Forlimpopoli, compreso fra le Via Salaghi e Via XXIV  
Maggio,**

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, sub.27, p.S1-T-1 , cat. A/3, cl.3, v.3,5
- fg. 19, pc. 54, sub.53, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.21

(dati censuari indicati nel pignoramento e modificati dall'E.S.

- fg. 19, pc. 54, sub.31, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.11
- fg. 19, pc. 54, sub.32, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.11)



in capo alla ditta: omissis..

\*\*\*

**LOTTO 8: INTERA PROPRIETA' di alloggio posto al piano primo e**

**soppalco oltre a cantina al piano interrato e posto auto**

**scoperto nella corte condominiale, facente parte un**

**fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di**

**Forlimpopoli, compreso fra le Via Salaghi e Via XXIV**

**Maggio,**

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, sub.28, p.S1-T-1 , cat. A/3, cl.3, v.3,5

- fg. 19, pc. 54, sub.38, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.14

in capo alla ditta: omissis..

\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI ATTUALI**

**LOTTO 1**

**INTERA PROPRIETA' di vano ad uso ufficio posto al piano terra e**

**piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato nel centro storico**

**di Forlimpopoli, compreso fra le Via Salaghi e Via XXIV Maggio, oltre**

**a posto auto nella corte esterna pertinenziale esclusiva,**

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, **sub.17**, p.T-S1, cat. A/10, cl.2, v.2,5

- fg. 19, pc. 54, **sub.30**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.12

in capo alla ditta: **omissis..**

oltre ai BCNC così distinti:

- fg. 19, pc. 54, **sub.47**, (portico) comune a tutti i sub.



- fg. 19, pc. 54, **sub.48**, (corte, ingresso p.t., spazio di manovra,  
rampa, corridoio, scala) comune a tutti i sub.

\*\*\*

## **LOTTO 2**

INTERA PROPRIETA' di alloggio posto al piano terra, primo e  
soppalco oltre a cantina al piano interrato e posto auto scoperto nella  
corte condominiale, facente parte un fabbricato condominiale ubicato  
nel centro storico di Forlimpopoli, compreso fra le Via Salaghi e Via  
XXIV Maggio,

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, **sub.18**, p.S1-T-1-2 , cat. A/3, cl.3, v.5,5

- fg. 19, pc. 54, **sub.35**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.12

in capo alla ditta: **omissis..**

oltre ai BCNC così distinti:

- fg. 19, pc. 54, **sub.47**, (portico) comune a tutti i sub.

- fg. 19, pc. 54, **sub.48**, (corte, ingresso p.t., spazio di manovra,  
rampa, corridoio, scala) comune a tutti i sub.

- fg. 19, pc. 54, **sub.52**, (corte) comune ai sub.18-21-22

\*\*\*

## **LOTTO 3**

INTERA PROPRIETA' di vano ad uso ufficio posto al piano terra oltre  
a cantina e n.2 posti auto al piano interrato di un fabbricato  
condominiale ubicato nel centro storico di Forlimpopoli, compreso fra  
le Via Salaghi e Via XXIV Maggio,

distinto al Catasto Fabbricati al:



- fg. 19, pc. 54, **sub.19**, p.T-S1, cat. A/10, cl.2, v.2

- fg. 19, pc. 54, **sub.42**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.11

- fg. 19, pc. 54, **sub.43**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.11

in capo alla ditta: **omissis..**

oltre ai BCNC così distinti:

- fg. 19, pc. 54, **sub.47**, (portico) comune a tutti i sub.

- fg. 19, pc. 54, **sub.48**, (corte, ingresso p.t., spazio di manovra,  
rampa, corridoio, scala) comune a tutti i sub.

\*\*\*

#### **LOTTO 4**

INTERA PROPRIETA' di alloggio posto al piano terra, oltre a cantina  
e n.2 posti auto al piano interrato, facente parte un fabbricato  
condominiale ubicato nel centro storico di Forlimpopoli, compreso fra  
le Via Salaghi e Via XXIV Maggio,

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, **sub.20**, p.S1-T-1-2 , cat. A/3, cl.3, v.5,5

- fg. 19, pc. 54, **sub.40**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.12

- fg. 19, pc. 54, **sub.41**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.12

in capo alla ditta: **omissis..**

oltre ai BCNC così distinti:

- fg. 19, pc. 54, **sub.47**, (portico) comune a tutti i sub.

- fg. 19, pc. 54, **sub.48**, (corte, ingresso p.t., spazio di manovra,  
rampa, corridoio, scala) comune a tutti i sub.

\*\*\*

#### **LOTTO 5**



INTERA PROPRIETA' vano ad uso ufficio posto al piano terra e primo oltre a cantina e posto auto al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di Forlimpopoli, compreso fra le Via Salaghi e Via XXIV Maggio,

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, **sub.21**, p.T-S1, cat. A/10, cl.2, v.2,5
- fg. 19, pc. 54, **sub.46**, p.S1, cat. C/6, cl.1, mq.13

in capo alla ditta: **omissis..**

oltre ai BCNC così distinti:

- fg. 19, pc. 54, **sub.47**, (portico) comune a tutti i sub.
- fg. 19, pc. 54, **sub.48**, (corte, ingresso p.t., spazio di manovra, rampa, corridoio, scala) comune a tutti i sub.
- fg. 19, pc. 54, **sub.52**, (corte) comune ai sub.18-21-22

\*\*\*

## **LOTTO 6**

INTERA PROPRIETA' di alloggio posto al piano terra, primo e soppalco oltre a cantina al piano interrato e posto auto scoperto nella corte condominiale, facente parte un fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di Forlimpopoli, compreso fra le Via Salaghi e Via XXIV Maggio,

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, **sub.22**, p.S1-T-1-2 , cat. A/3, cl.3, v.4,5
- fg. 19, pc. 54, **sub.36**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.12

in capo alla ditta: **omissis..**

oltre ai BCNC così distinti:



- fg. 19, pc. 54, **sub.47**, (portico) comune a tutti i sub.
- fg. 19, pc. 54, **sub.48**, (corte, ingresso p.t., spazio di manovra,  
rampa, corridoio, scala) comune a tutti i sub.
- fg. 19, pc. 54, **sub.52**, (corte) comune ai sub.18.21-22

\*\*\*

## **LOTTO 7**

INTERA PROPRIETA' di alloggio posto al piano primo e soppalco oltre  
a cantina al piano interrato e posto auto scoperto nella corte  
condominiale, facente parte un fabbricato condominiale ubicato nel  
centro storico di Forlimpopoli, compreso fra le Via Salaghi e Via XXIV  
Maggio,

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, **sub.27**, p.S1-T-1 , cat. A/3, cl.3, v.3,5
- fg. 19, pc. 54, **sub.53**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.21  
(dati censuari indicati nel pignoramento e modificati dall'E.S.
- fg. 19, pc. 54, sub.31, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.11
- fg. 19, pc. 54, sub.32, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.11)

in capo alla ditta: **omissis..**

oltre ai BCNC così distinti:

- fg. 19, pc. 54, **sub.47**, (portico) comune a tutti i sub.
- fg. 19, pc. 54, **sub.48**, (corte, ingresso p.t., spazio di manovra,  
rampa, corridoio, scala) comune a tutti i sub.
- fg. 19, pc. 54, **sub.49**, (vano scale) comune ai sub. da 23 a 29
- fg. 19, pc. 54, **sub.50**, (v.scale e corrid.) comune ai sub.27-28-29

\*\*\*



## **LOTTO 8**

INTERA PROPRIETA' di alloggio posto al piano primo e soppalco oltre a cantina al piano interrato e posto auto scoperto nella corte condominiale, facente parte un fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di Forlimpopoli, compreso fra le Via Salaghi e Via XXIV Maggio,

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, **sub.28**, p.S1-T-1 , cat. A/3, cl.3, v.3,5
- fg. 19, pc. 54, **sub.38**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.14

in capo alla ditta: **omissis..**

oltre ai BCNC così distinti:

- fg. 19, pc. 54, **sub.47**, (portico) comune a tutti i sub.
- fg. 19, pc. 54, **sub.48**, (corte, ingresso p.t., spazio di manovra, rampa, corridoio, scala) comune a tutti i sub.
- fg. 19, pc. 54, **sub.49**, (vano scale) comune ai sub. da 23 a 29
- fg. 19, pc. 54, **sub.50**, (v.scale e corrid.) comune ai sub.27-28-29

\*\*\*

Le unità immobiliari pignorate risultano catastalmente distinte al Catasto

Fabbricati del Comune di Forlimpopoli con i seguenti dati censuari:

Al Catasto Terreni l'area di sedime e pertinenza del fabbricato, che comprende anche le unità pignorate e anche altre unità non pignorate di altre proprietà, risulta distinta al:

- fg. 19, pc. 54, mq. 879 Ente Urbano

\*\*\*

**CONFINANTI..**



Le unità immobiliari confinano con:

**LOTTO 1**

ragioni restante proprietà della società esecutata, ragioni parti comuni da più lati, salvo altri.

**LOTTO 2**

ragioni restante proprietà della società esecutata, ragioni parti comuni da più lati, salvo altri.

**LOTTO 3**

ragioni restante proprietà della società esecutata, ragioni parti comuni da più lati, salvo altri.

**LOTTO 4**

ragioni restante proprietà della società esecutata, ragioni parti comuni da più lati, salvo altri.

**LOTTO 5**

ragioni restante proprietà della società esecutata, ragioni parti comuni da più lati, salvo altri.

**LOTTO 6**

ragioni restante proprietà della società esecutata, ragioni parti comuni da più lati, salvo altri.

**LOTTO 7**

ragioni restante proprietà della società esecutata, ragioni parti comuni da più lati, ragioni **omissis...**

**LOTTO 8**

ragioni restante proprietà della società esecutata, ragioni parti comuni da più lati, ragioni **omissis..**



\*\*\*

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

\*\*\*

**LOTTE 1-2-3-4-5-6-7-8**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 14.06.2022**

**I dati catastali** indicati nel **pignoramento**, risultano i seguenti:

Catasto Fabbricati, Comune di Forlimpopoli:

Intera Proprietà di porzione di fabbricato immobiliare costituito da

n.5 alloggi, n.3 uffici, n.6 posti auto scoperti e n.5 posti auto coperti, così

distinti:

- fg. 19, pc. 54, sub.17, cat. A/10
- fg. 19, pc. 54, sub.18, cat. A/3
- fg. 19, pc. 54, sub.19, cat. A/10
- fg. 19, pc. 54, sub.20, cat. A/3
- fg. 19, pc. 54, sub.21, cat. A/10
- fg. 19, pc. 54, sub.22, cat. A/3
- fg. 19, pc. 54, sub.27, cat. A/3
- fg. 19, pc. 54, sub.28, cat. A/3
- fg. 19, pc. 54, sub.30, cat. C/6
- fg. 19, pc. 54, sub.31, cat. C/6
- fg. 19, pc. 54, sub.32, cat. C/6
- fg. 19, pc. 54, sub.35, cat. C/6
- fg. 19, pc. 54, sub.36, cat. C/6



- fg. 19, pc. 54, sub.38, cat. C/6

- fg. 19, pc. 54, sub.40, cat. C/6

- fg. 19, pc. 54, sub.41, cat. C/6

- fg. 19, pc. 54, sub.42, cat. C/6

- fg. 19, pc. 54, sub.43, cat. C/6

- fg. 19, pc. 54, sub.46, cat. C/6

oltre ai BCNC distinti con sub.47, 48, 49, 50 e 52

- **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 9303 DEL 11.07.2022**

**I dati catastali**, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento, Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono a quelli del pignoramento sopra indicati.**

\*\*\*

### **COMMENTI**

Nella nota di trascrizione non viene indicata la particella di sedime e pertinenza del fabbricato condominiale che ricomprende le unità pignorate.

Lo scrivente ritiene che non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, lasciando comunque al

Professionista Delegato alla vendita, ogni valutazione al riguardo.

Per quanto riguarda i posti auto nella corte scoperta, identificati con i sub.31 e 32, preso atto di quanto esposto nel paragrafo “Premessa”, l’E.S. ha predisposto variazione catastale di aggiornamento sopprimendo i due posti auto e creando il nuovo subalterno così identificato:

- fg. 19, pc. 54, **sub.53**, cat. C/6



\*\*\*

## DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

### LOTTO 1

- sub.17: ufficio al p. terra costituito da un unico vano oltre a vano cantina e bagno al piano interrato, posto al civico 6, interno 3;

### LOTTO 2

- sub.18: alloggio sviluppato ai piani terra, primo e sottotetto costituito da tre vani e quattro servizi, posto al civ. n.6, interno 4;

### LOTTO 3

- sub.19: ufficio al p. terra costituito da vano ufficio e bagno con a.b. oltre a cantina al piano interrato, posto al civ. n.6, interno 1;

### LOTTO 4

- sub.20: alloggio al p. terra costituito da 4 vani e 2 servizi, posto al civ. n.6, interno 2;

### LOTTO 5

- sub.21: ufficio al p. terra costituito da 2 vani oltre a bagno al piano primo e vano cantina al piano interrato, posto al civ. n.2;

### LOTTO 6

- sub.22: alloggio sviluppato ai piani terra, primo e sottotetto costituito da due vani e quattro servizi, posto al civ. n.6, interno 5;

### LOTTO 7

- sub.27: alloggio sviluppato ai piani primo e sottotetto costituito da un vano e tre servizi, posto al civ. n.6, interno 6;

### LOTTO 8

- sub.28: alloggio sviluppato ai piani primo e sottotetto costituito da un vano



e tre servizi, posto al civ. n.6,\_interno 8;

\*\*\*

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' di locale ad uso ufficio ubicato al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dalla corte interna oltre a vano cantina e bagno al piano interrato. Il vano al piano terra ha una superficie calpestabile pari a mq.40 ca. ed altezza ml.3; il vano interrato comprensivo del bagno ha una superficie calpestabile pari a mq.30 ca.

L'unità presenta pavimenti in cotto al piano terra e monocottura al piano interrato, infissi in alluminio anodizzato e risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. Una scala a chiocciola interna in legno collega il piano terra con il piano interrato. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare al piano terra sono sufficienti mentre quelle al piano interrato sono pessime in quanto sono ben visibili segni di avvenuti allagamenti d'acqua che hanno compromesso alcune finiture.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto scoperto accessibile dalla Via XXIV Maggio oltre ad una porzione di corte ad uso esclusivo.

### LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' di locale ad uso abitazione che si sviluppa su tre piani, piano terra, primo e soppalco. L'unità ha accesso dalla corte interna e risulta composto da zona giorno al piano terra con pranzo-soggiorno, angolo cottura e bagno per una superficie calpestabile pari a mq.31,30 ca; zona notte al piano primo con due camere da letto, disimpegno e bagno, per una



superficie calpestabile pari a mq.31,70 ca; piano soppalco con uno spazio di mq.8,40 ca.. I piani sono collegati da scala in legno interna.

Il piano terra ha accesso a due terrazzi della superficie complessiva pari a mq.25,00. Le finiture constano di pavimento in monocottura nella zona giorno, pavimenti in legno al piano primo e soppalco, infissi in legno con vetro camera, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. L'alloggio è dotato di vano cantina al piano interrato accessibile da corte condominiale. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare sono buone con un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto scoperto accessibile dalla Via XXIV Maggio.

### **LOTTO 3**

PIENA PROPRIETA' di locale ad uso ufficio ubicato al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dalla Via Salaghi oltre a bagno e vano cantina al piano interrato. Il piano terra ha una superficie calpestabile pari a mq.38 ca. mentre il vano cantina ha una superf. calpestabile pari a mq.8 ca.

L'unità presenta pavimenti in cotto al piano terra e monocottura al piano interrato, infissi in alluminio anodizzato e risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio.

Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete fatta eccezione alcune infiltrazioni dovute anche allo stato di abbandono.

L'unità immobiliare è dotata di due posti auto coperti nel piano interrato accessibili tramite rampa dalla Via XXIV Maggio.

### **LOTTO 4**



PIENA PROPRIETA' di alloggio ubicato al piano terra del fabbricato condominiale con accesso da corridoio comune, costituito da vani cucina, pranzo, studio, camera da letto e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.62,00 ca. L'unità presenta pavimenti in cotto, infissi in legno con vetro camera e risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete. L'unità immobiliare è dotata di vano cantina della superficie calpestabile pari a mq.8,00 ca. e di due posti auto coperti nel piano interrato accessibili tramite rampa dalla Via XXIV Maggio.

#### **LOTTO 5**

PIENA PROPRIETA' di locale ad uso ufficio ubicato al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dalla Via Salaghi oltre a bagno al piano primo e vano cantina al piano interrato. Il piano terra e primo hanno una superficie calpestabile pari a mq.42,70 ca. mentre il vano cantina ha una superficie calpestabile pari a mq.10,40 ca.

L'unità presenta pavimenti in cotto al piano terra e primo e monocottura al piano interrato, infissi in alluminio anodizzato e risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio.

Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone fatto salvo una chiazza nell'intonaco della volta sopra al portale d'ingresso causata da una infiltrazione pregressa.

L'unità immobiliare è dotata di un posto auto coperto nel piano interrato accessibili tramite rampa dalla Via XXIV Maggio.

#### **LOTTO 6**

PIENA PROPRIETA' di locale ad uso abitazione che si sviluppa su tre



piani, piano terra, primo e soppalco. L'unità ha accesso dalla corte interna e risulta composto da zona giorno al piano terra con pranzo-soggiorno, angolo cottura e bagno per una superficie calpestabile pari a mq.33,30 ca; zona notte al piano primo con due camere da letto, disimpegno e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.22,80 ca; piano soppalco con uno spazio di mq.10,50 ca.. I piani sono collegati da scala in legno interna. Le finiture constano di pavimento in monocottura nella zona giorno, pavimenti in legno al piano primo e soppalco, infissi in legno con vetro camera, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. L'alloggio è dotato di vano cantina al piano interrato della superficie calpestabile pari a mq.10,40 ca. accessibile da corte condominiale. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare sono buone con un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto scoperto accessibile dalla Via XXIV Maggio.

### **LOTTO 7**

PIENA PROPRIETA' di alloggio posto al primo e soppalco. L'unità ha accesso da corridoio interno condominiale e risulta composto da zona abitabile al piano primo per una superficie calpestabile pari a mq.33,00 ca; il soppalco, collegato con scala in legno, ha una superficie calpestabile pari a mq.26,00 ca; Le finiture constano di pavimenti in legno sia al piano primo che al piano soppalco, infissi in legno con vetro camera, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. L'alloggio è dotato di vano cantina al piano interrato accessibile da corte condominiale della superficie calpestabile pari a mq.10,40 ca. Internamente le condizioni di



manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare residenziale sono buone con un buon grado di finitura.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto scoperto accessibile dalla Via XXIV Maggio.

### **LOTTO 8**

PIENA PROPRIETA' di alloggio posto al primo e soppalco. L'unità ha accesso da corridoio interno condominiale e risulta composto da zona abitabile al piano primo per una superficie calpestabile pari a mq.38,00 ca; il soppalco, collegato con scala in legno, ha una superficie calpestabile pari a mq.25,00 ca; Le finiture constano di pavimenti in legno sia al piano primo che al piano soppalco, infissi in legno con vetro camera, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. L'alloggio è dotato di vano cantina al piano interrato accessibile da corte condominiale della superficie calpestabile pari a mq.8,80 ca. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare sono buone con un buon gradi di conservazione.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto scoperto accessibile dalla Via XXIV Maggio.

\*\*\*

### **RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

#### **Complesso condominiale**

Si allegano alcune foto rappresentative degli esterni del complesso immobiliare.





## **LOTTO 1**

Una compiuta **rappresentazione del fabbricato** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





## LOTTO 2

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





### **LOTTO 3**

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





#### **LOTTO 4**

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.







\*\*\*

## LOTTO 5

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





\*\*\*

## **LOTTO 6**

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.



Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



\*\*\*

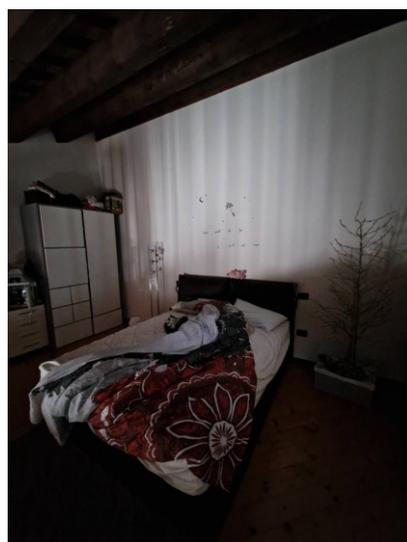
## LOTTO 7

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa



dello stato attuale, redatta dall'Esperto.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

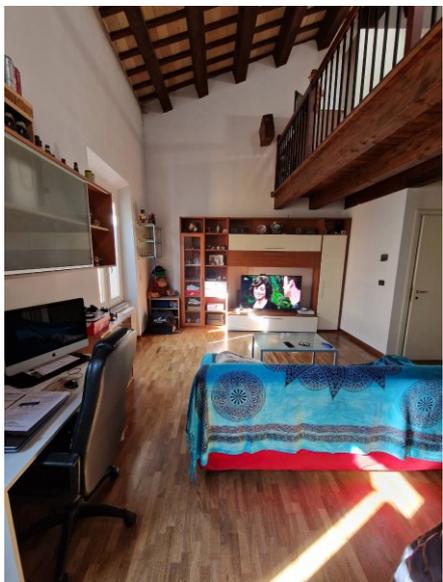


## LOTTO 8

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.



Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



\*\*\*

**VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE**

**DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

I beni pignorati risultano passati in proprietà alla società debitrice esecuta in forza al seguente atto:



- **atto compravendita** notaio Giorgio PAPI di Forlì, n. rep.22707/7404 del 10.06.1996. registrato a Forlì in data 27.06.1996 al n:1429 Mod. 1V e trascritto alla competente Conservatoria di Forlì in data 03.07.1996 all'art.5129.

Antecedente all'atto di cui sopra e fino a coprire il ventennio vi sono solo denunce di successione con le quali i Sig.ri che hanno venduto all'attuale società debitrice erano divenuti proprietari, così riportate:

- successione **omissis...**, apertasi in data 22.10.1974, a favore di **omissis...**, ciascuno per 1/3, trascritta alla Conservatoria di Forlì in data 20.06.1975 all'art.3017 e rettificata in data 10.09.1981 all'art.7136;

- successione **omissis...**, apertasi in data 12.03.1983, a favore di **omissis...**, per 1/3, trascritta alla Conservatoria di Forlì in data 05.04.1984 all'art.2875.

\*\*\*

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

**Iscrizioni - Trascrizioni**

Per gli immobili pignorati è stata prodotta la relazione notarile di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..

L'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica in via telematica, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dell'elenco delle note, aggiornata alla data del 14.11.2023. Rispetto ai titoli indicati nella relazione notarile non vi sono nuove note da rilevare.

\*\*\*

**PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI**



**IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

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

\*\*\*

**DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

**(EVENTUALI OMESSSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

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

\*\*\*

**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.....**

**LOTTO 1**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

**LOTTO 2**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere. Tuttavia l'immobile risulta occupato dal Sig.

**omissis..**

**LOTTO 3**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

**LOTTO 4**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti



di locazione in essere. Tuttavia l'immobile risulta occupato dai Sig.ri **omissis..**

#### **LOTTO 5**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate l'immobile risulta locato alla **omissis..** con contratto di locazione n.1943 serie 3T stipulato in data 20.05.2014 con scadenza 31.05.2020 prorogato fino al 31.05.2026

#### **LOTTO 6**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate l'immobile risulta locato alla Sig.ra **omissis..** con contratto di locazione n.395 serie 3T stipulato in data 31.12.2018 con scadenza 31.12.2022 prorogato al 31.12.2026.

#### **LOTTO 7**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate l'immobile risulta locato alla Sig.ra **omissis..** con contratto di locazione n.6611 serie 3T stipulato in data 08.11.2018 con scadenza 14.11.2022 prorogato al 14.11.2026.

#### **LOTTO 8**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate l'immobile risulta locato al Sig. **omissis..** con contratto di locazione n.1937 serie 3T stipulato in data 27.05.2024 con scadenza 31.05.2026.

Da rilevare che il contratto di locazione riporta una indicazione errata del sub.27 in luogo di quello corretto **sub.28** ed, inoltre, risulta allegato un APE di un altro alloggio (sub.17 in luogo di quello corretto **sub.28**).

\*\*\*

**[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 DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ 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;

\*\*\*

#### VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sugli immobili, rinvenuti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà agli esecutati, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

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

\*\*\*

#### VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono comprese in un fabbricato che risulta vincolato ai sensi dell'art.1 della Legge 01.06.1939 n.1089, ora D. Lgs. 22.01.2004 n.42 come da Dectreo del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali – Ufficio Centrale per i Beni Archeologici, Architettonici,



Artistici e Storici, dal 04.01.1973, trascritto alla Conservatoria dei RR.II in data 22.02.1973 all'art.5769. Ai sensi dell'art.59 del D. Lgs. 22.01.2004 n.42, **risultano diritti di prelazione legale**, da parte della Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici di Ravenna da esercitarsi entro 60 giorni dalla data della ricezione della denuncia.

\*\*\*

### **VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il fabbricato condominiale che comprende le unità immobiliari pignorate risulta essere ricompreso in area "centro storico" soggetto ad interventi di risanamento conservativo.

\*\*\*

**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;**

Le unità pignorate fanno parte di un fabbricato sottoposto a regime condominiale. Dalle informazioni assunte presso l'amministratore condominiale risultano insoluti, a carico della società esecutata, alla data del 31.12.2022, così di seguito distinti:

#### **LOTTO 1**

- sub.17: € 1.803,91

#### **LOTTO 2**

- sub.18: € 1.800,08

#### **LOTTO 3**

- sub.19: € 1.808,89



#### **LOTTO 4**

- sub.20: €. 753,86

#### **LOTTO 5**

- sub.21: €. 1.256,26

#### **LOTTO 6**

- sub.22: €. 1.070,66

#### **LOTTO 7**

- sub.27: €. 1.147,15

#### **LOTTO 8**

- sub.28: €. 853,14

per complessivi €.10.493,95

\*\*\*

#### **VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI**

#### **GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE...**

Dalle informazioni assunte la gestione delle parti comuni del fabbricato, prevede una spesa variabile, a seconda dell'unità immobiliare, da €.500,00 a €.800,00 circa per unità immobiliare.

\*\*\*

#### **VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA**

#### **DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE**

#### **IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....**

Per le unità immobiliari pignorate non sussiste l'obbligo della presentazione del CDU. Si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

\*\*\*



ACQUISISCA 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;

Non necessario.

\*\*\*

VERIFICHI CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED  
URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; VERIFICHI, CON RIGUARDO AI  
TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE  
CARATTERISTICHE ED I VINCOLI DI ZONA A CUI E' 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

L'immobile che comprende le unità pignorate è stato oggetto di ristrutturazione da parte della società debitrice in forza ai seguenti titoli edilizi:

- Costruzione ante 01.09.1967
- Concessione Edilizia n.22/97 prot.411 del 05.03.1997
- Concessione Edilizia n.22V1/97 prot.13056 del 24.12.1997
- Concessione Edilizia n.22V2/97 prot.9387 del 19.11.1999
- Concessione Edilizia n.268/2000 prot.12108 del 10.10.2000
- Concessione Edilizia n.268V1/2000 prot.446402 del 26.02.2002



- Concessione Edilizia n.268V2/2000 prot.21895 del 28.11.2002
- Concessione Edilizia n.432/2000 del 17.01.2001
- Concessione Edilizia n.432V1/2000 prot. 3981 del 26.01.2002
- DIA n.71 del 01.03.2004
- Fine Lavori e richiesta Agibilità prot.5714 del 11.04.2006.
- DIA n.310 del 24.09.2007

L'immobile è stato anche oggetto dei seguenti pareri della Soprintendenza:  
n.1011 del 1995, n.13148 del 1997, n.6563 del 1999, n.15438 del 2001,  
n.17688 del 2001 e n.10072 del 2002.

Dagli accertamenti eseguiti non risultano difformità rispetto ai titoli suddetti.

\*\*\*

**PROCEDA, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA POSSIBILTA'  
DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL DPR 6.6.2001 N.380, PRECISANDO  
GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE  
PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO....**

Non risultano opere difformi.

\*\*\*

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

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra.

\*\*\*

**VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE**



DELLE CERTIFICAZIONE 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

PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE....

### **LOTTO 1**

L'immobile oggetto di pignoramento (sub.17) risulta già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. **omissis..** in data 24.04.2014 con scadenza al 24.04.2024; l'E.S. ha provveduto a reperirne copia che viene allegata

### **LOTTO 2**

L'unità oggetto di pignoramento (sub.18) non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica; l'E.S. ha provveduto a redigere l'attestato suddetto in data 29.11.2023 con scadenza al 29.11.2033.

### **LOTTO 3**

L'immobile oggetto di pignoramento (sub.19) risulta già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. **omissis..** in data 24.04.2014 con scadenza al 24.04.2024; l'E.S. ha provveduto a reperirne copia che viene allegata

### **LOTTO 4**

L'unità oggetto di pignoramento (sub.20) non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica; l'E.S. ha provveduto a redigere l'attestato suddetto in data 29.11.2023 con scadenza al 29.11.2033.

### **LOTTO 5**

L'unità oggetto di pignoramento (sub.21) risulta già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. **omissis..** in data 24.04.2014 con



scadenza al 24.04.2024; l'E.S. ha provveduto a reperirne copia

### **LOTTO 6**

Per l'unità oggetto di pignoramento (sub.22) non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica; l'E.S. ha provveduto a redigere l'attestato suddetto in data 21.11.2023 con scadenza al 21.11.2033.

### **LOTTO 7**

Per l'unità oggetto di pignoramento (sub.27) non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica; l'E.S. ha provveduto a redigere l'attestato suddetto in data 29.11.2023 con scadenza al 29.11.2033.

### **LOTTO 8**

Per l'unità oggetto di pignoramento (sub.28) non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica; l'E.S. ha provveduto a redigere l'attestato suddetto in data 29.11.2023 con scadenza al 29.11.2033.

\*\*\*

**PROVVEDA A, OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO  
ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.,.....NESSUN ULTERIORE  
ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI  
LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA**

I Lotti suindicati non sono esenti dall'obbligo di allegazione dell'APE.

L.E.S. ha provveduto come indicato nel capitolo precedente.

\*\*\*

**QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U.,  
PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È  
NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA  
AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI**



*(O COMUNQUE SUPERIORIA €3.000,00)*

### **LOTTE 1-2-3-4-5-6-8**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano accatastati in modo conforme allo stato di fatto dei medesimi, come verificato a seguito del sopralluogo eseguito in loco da parte dell'Esperto.

### **LOTTO 7**

Per il Lotto 7 è stato necessario eseguire aggiornamento catastale per il posto auto facendo la fusione delle unità pignorate (sub.31 e 32) in un unico sub.53.

\*\*\*

**QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE  
E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI...**

### **LOTTE 1-2-3-4-5-6-7-8**

Non risultano variazioni che possano impedire il trasferimento degli immobili pignorati.

\*\*\*

**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 MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO...),**

**ESPONENDO**

\*\*\*

### **CRITERI ADOTTATI**

Preso atto delle caratteristiche delle unità immobiliari, il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di**



### **mercato " eseguito per comparazione diretta.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso a "residenziale" e "ufficio"**, delle medesime caratteristiche di quelli in oggetto.

Si terrà conto che le unità immobiliari sono ubicate in Comune di Forlimpopoli, nel centro storico, in area prettamente residenziale e dotati di posto auto. Inoltre occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione degli immobili, delle finiture interne, dello stato conservativo in generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "normale"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo), rapportata ad immobili aventi medesime caratteristiche e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso delle unità in questione, saranno senz'altro determinate con riferimento alla superfici commercialmente vendibili che di seguito saranno calcolate.

\*\*\*

### **FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

#### **Valori di compravendita di unità immobiliari**

#### **in base al metodo M.C.A.**

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato delle unità pignorate, ritiene corretto affidarsi ai metodi quali l'M.C.A. (Market Comparison Approach) dove le unità vengono stimate per confronto con altri



immobili simili nella zona con i dovuti adeguamenti relativi alle differenze tra le caratteristiche degli immobili trovati. Tale metodologia garantisce la possibilità di contestualizzare meglio, nel tempo e nel luogo, la stima, senza affidarsi a stime parametriche troppo generali e non contestualizzate.

In particolare sono stati individuati n.4 diverse offerte per alloggi e n.4 diverse offerte per uffici. Si precisa che le superfici indicate nelle offerte sono relative a superfi utili, e non commerciali. Inoltre il valore indicato nell'annuncio viene ridotto mediamente di un 10% per fase di trattativa.

Le offerte sono di seguito elencate:

alloggi:

DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ
Appartamento via Salaghi, bilocale	45	80000 €	1777,00 €/mq
Appartamento via Montanara, 2 letto, cucina, soggiorno, bagno, garage e balconi	81	120000 €	1481,00 €/mq
Appartamento P.zza Pompilio, 2 letto, cucina, soggiorno, bagno	120	170000 €	1416,00 €/mq
Appartamento via A.Costa, bilocale	70	120000 €	1714,00 €/mq



	VALORE MEDIO	1597,00 €/mq
--	--------------	--------------

uffici:

DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ
Ufficio zona centro	70	73500 €	1050,00 €/mq
Ufficio zona centro	73	80300 €	1100,00 €/mq
Ufficio zona centro	130	221000 €	1700,00 €/mq
Ufficio zona centro	55	82500 €	1500,00 €/mq
		VALORE MEDIO	1337,50 €/mq

Valori di compravendita di unità immobiliari in base alla ricerca presso

l’Agenzia delle Entrate

Sulla base di indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per la zona di Forlimpopoli, il valore di immobili adibiti a “residenza” varia da un minimo di €.1.350,00 ad un massimo di €.1.600,00/mq, mentre il valore degli “uffici” varia da un minimo di €.1.300,00 ad un massimo di €.1.550,00/mq.

Valori di riferimento per la stima

Preso atto di quanto sopra esposto l'Esperto può determinare e stabilire che



il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari a:

**€. 1.450,00/mq.** per unità adibite ad “alloggio”

**€. 1.250,00/mq.** per unità adibite a “ufficio” fronte strada

**€. 1.200,00/mq.** per unità adibite a “ufficio” sul retro.

N.B. Nel caso dell'ufficio posto sul retro (sub.17) considerato lo stato di manutenzione e conservazione del piano interrato dovuto ad allagamenti pregressi, preso atto delle spese da sostenere per il suo risanamento, si applica un valore ridotto del 15%, vale a dire **€. 1.020,00/mq.**

### **DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI**

Per i Lotti, trattandosi di unità ad uso residenziale/direzionale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie degli stessi, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale". Le superfici lorde delle singole unità, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente.

#### LOTTO 1 (sub.17 e sub.30)

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
ufficio p.terra	mq.	46,50	x	1,00 =	mq. 46,50
ufficio p.inter.	mq.	33,00	x	0,50 =	mq. 16,50
posto auto scop.	mq.	12,00	x	0,40 =	mq. 4,80
quota p.parti comuni				=	mq. 3,00
<i>totale superficie commerciale</i>					<i>mq. 70,80</i>

arrotondabili a **mq.71,00**



LOTTO 2 (sub.18 e sub.35)

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
cantina p.inter	mq.	11,00	x	0,30 =	mq. 3,30
alloggio p.terra	mq.	36,00	x	1,00 =	mq. 36,00
alloggio p.primo	mq.	36,00	x	1,00 =	mq. 36,00
alloggio p.sottot.	mq.	10,00	x	0,75 =	mq. 7,50
terrazzi p.t.	mq.	25,00	x	0,30 =	mq. 7,50
posto auto scop.	mq.	12,00	x	0,40 =	mq. 4,80
q.p.parti comuni				=	mq. 3,00
<i>totale superficie commerciale</i>					<i>mq. 98,10</i>

arrotondabili a **mq.98,00**

LOTTO 3 (sub.19, sub.42 e sub.43)

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
ufficio p.terra	mq.	45,00	x	1,00 =	mq. 45,00
cantina p.inter	mq.	9,20	x	0,30 =	mq. 2,76
posto auto cop.	mq.	11,00	x	0,50 =	mq. 5,50
posto auto cop.	mq.	11,00	x	0,0 =	mq. 5,50
q.p.parti comuni				=	mq. 3,00
<i>totale superficie commerciale</i>					<i>mq. 61,76</i>

arrotondabili a **mq.62,00**



LOTTO 4 (sub.20, sub.40 e sub.41)

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
cantina p.inter	mq.	9,50	x	0,30	= mq. 2,85
alloggio p.terra	mq.	72,00	x	1,00	= mq. 72,00
posto auto cop.	mq.	11,00	x	0,50	= mq. 5,50
posto auto cop.	mq.	11,00	x	0,50	= mq. 5,50
q.p.parti comuni					= mq. 3,00
<i>totale superficie commerciale</i>					<i>mq. 88,85</i>

arrotondabili a **mq.89,00**

LOTTO 5 (sub.21 e sub.46)

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
ufficio p.terra	mq.	48,00	x	1,00	= mq. 48,00
bagno p.ammezz	mq.	5,40	x	0,75	= mq. 4,05
cantina p.inter	mq.	12,00	x	0,30	= mq. 3,60
posto auto cop.	mq.	13,00	x	0,50	= mq. 6,50
q.p.parti comuni					= mq. 3,00
<i>totale superficie commerciale</i>					<i>mq. 65,15</i>

arrotondabili a **mq.65,00**

LOTTO 6 (sub.22 e sub.36)

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale
-------------	------------	--	------------------------	--	---------------------------



cantina p.inter	mq.	12,00	x	0,30	= mq.	3,60
alloggio p.terra	mq.	39,00	x	1,00	= mq.	39,00
alloggio p.primo	mq.	28,00	x	1,00	= mq.	28,00
alloggio p.sottot.	mq.	13,00	x	0,75	= mq.	9,75
posto auto scop.	mq.	12,00	x	0,40	= mq.	4,80
q.p.parti comuni					= mq.	3,00
<i>totale superficie commerciale</i>						<i>mq. 88,15</i>

arrotondabili a **mq.88,00**

LOTTO 7 (sub.27 e sub.53)

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale	
cantina p.inter	mq.	12,00	x	0,30	= mq. 3,60	
alloggio p.primo	mq.	38,00	x	1,00	= mq. 38,00	
alloggio p.sottot.	mq.	26,00	x	1,00	= mq. 26,00	
posto auto scop.	mq.	22,00	x	0,40	= mq. 8,80	
q.p.parti comuni					= mq. 3,00	
<i>totale superficie commerciale</i>						<i>mq. 79,40</i>

arrotondabili a **mq.79,00**

LOTTO 8 (sub.28 e sub.38)

Descrizione	Superficie		Rapporto Mercantile		Superficie Commerciale



cantina p.inter	mq.	10,00	x	0,30	= mq.	3,00
alloggio p.primo	mq.	44,00	x	1,00	= mq.	44,00
alloggio p.sottot.	mq.	27,00	x	1,00	= mq.	27,00
posto auto scop.	mq.	14,00	x	0,40	= mq.	5,60
q.p.parti comuni					= mq.	3,00
<i>totale superficie commerciale</i>						<i>mq. 82,60</i>

arrotondabili a **mq.83,00**

\*\*\*

### VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

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

#### LOTTO 1

mq. 71,00 x €/mq 1.020,00 = €. 72.420,00

#### LOTTO 2

mq. 98,00 x €/mq 1.450,00 = €. 142.100,00

#### LOTTO 3

mq. 62,00 x €/mq 1.250,00 = €. 77.500,00

#### LOTTO 4

mq. 89,00 x €/mq 1.450,00 = €. 129.050,00

#### LOTTO 5

mq. 65,00 x €/mq 1.250,00 = €. 81.250,00

#### LOTTO 6

mq. 88,00 x €/mq 1.450,00 = €. 127.600,00

#### LOTTO 7

mq. 79,00 x €/mq 1.450,00 = €. 114.550,00



### LOTTO 8

mq. 83,00 x €/mq 1.450,00 = €. 120.350,00

I valori sopra indicati **devono essere ridotti di una quota pari al 10% per assenza di garanzia per vizi**, trattandosi di vendita giudiziaria.

I valori finali saranno i seguenti:

### LOTTO 1

- valore sopra riportato €. 72.420,00 -

- quota 10% per garanzia €. 7.242,00 =

Valore di Mercato €. 65.178,00

arrotondabile a €. **65.000,00**

### LOTTO 2

- valore sopra riportato €. 142.100,00 -

- quota 10% per garanzia €. 14.210,00 =

Valore di Mercato €. 127.890,00

arrotondabile a €. **128.000,00**

### LOTTO 3

- valore sopra riportato €. 77.500,00 -

- quota 10% per garanzia €. 9.300,00 =

Valore di Mercato €. 83.700,00

arrotondabile a €. **84.000,00**

### LOTTO 4

- valore sopra riportato €. 129.050,00 -

- quota 10% per garanzia €. 12.905,00 =

Valore di Mercato €. 116.145,00

arrotondabile a €. **116.000,00**



### **LOTTO 5**

- valore sopra ripotato €. 81.250,00 -

- quota 10% per garanzia €. 8.125,00 =

Valore di Mercato €. 73.125,00

arrotondabile a €. **73.000,00**

### **LOTTO 6**

- valore sopra ripotato €. 127.600,00 -

- quota 10% per garanzia €. 12.760,00 =

Valore di Mercato €. 114.840,00

arrotondabile a €. **115.000,00**

### **LOTTO 7**

- valore sopra ripotato €. 114.550,00 -

- quota 10% per garanzia €. 11.455,00 =

Valore di Mercato €. 103.095,00

arrotondabile a €. **103.000,00**

### **LOTTO 8**

- valore sopra ripotato €. 120.350,00 -

- quota 10% per garanzia €. 12.035,00 =

Valore di Mercato €. 108.315,00

arrotondabile a €. **108.000,00**

\*\*\*

**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.....  
PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI,**



*DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO*

*IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUIOTE NON PIGNORATE*

**LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**

Il pignoramento colpisce la quota intera dei singoli Lotti.

\*\*\*

*EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI*

*VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;*

**LOTTO 1**

PIENA PROPRIETA' di locale ad uso ufficio ubicato al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dalla corte interna oltre a vano cantina e bagno al piano interrato. Il vano al piano terra ha una superficie calpestabile pari a mq.40 ca. ed altezza ml.3; il vano interrato comprensivo del bagno ha una superficie calpestabile pari a mq.30 ca.

L'unità presenta pavimenti in cotto al piano terra e monocottura al piano interrato, infissi in alluminio anodizzato e risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. Una scala a chiocciola interna in legno collega il piano terra con il piano interrato. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare al piano terra sono sufficienti mentre quelle al piano interrato sono pessime in quanto sono ben visibili segni di avvenuti allagamenti d'acqua che hanno compromesso alcune finiture.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto scoperto accessibile dalla Via XXIV Maggio oltre ad una porzione di corte ad uso esclusivo.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 71,00 ca.

L'unità risulta conforme sotto il profilo edilizio.



L'immobile in questione è posto in locazione ad un canone annuo di €. 5.040,00/annui.

\*\*\*

## **LOTTO 2**

PIENA PROPRIETA' di locale ad suo abitazione che si sviluppa su tre piani, piano terra, primo e soppalco. L'unità ha accesso dalla corte interna e risulta composto da zona giorno al piano terra con pranzo-soggiorno, angolo cottura e bagno per una superficie calpestabile pari a mq.31,30 ca; zona notte al piano primo con due camere da letto, disimpegno e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.31,70 ca; piano soppalco con uno spazio di mq.8,40 ca.. I piani sono collegati da scala in legno interna.

Il piano terra ha accesso a due terrazzi della superficie complessiva pari a mq.25,00. Le finiture constano di pavimento in monocottura nella zona giorno, pavimenti in legno al piano primo e soppalco, infissi in legno con vetro camera, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. L'alloggio è dotato di vano cantina al piano interrato accessibile da corte condominiale. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare sono buone con un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto scoperto accessibile dalla Via XXIV.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 98,00 ca.

L'unità risulta conforme sotto il profilo edilizio.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €. 6.000,00/annui.



\*\*\*

### **LOTTO 3**

PIENA PROPRIETA' di locale ad uso ufficio ubicato al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dalla Via Salaghi oltre a bagno e vano cantina al piano interrato. Il piano terra ha una superficie calpestabile pari a mq.38 ca. mentre il vano cantina ha una superf. calpestabile pari a mq.8 ca.

L'unità presenta pavimenti in cotto al piano terra e monocottura al piano interrato, infissi in alluminio anodizzato e risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio.

Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete fatta eccezione alcune infiltrazioni dovute anche allo stato di abbandono.

L'unità immobiliare è dotata di due posti auto coperti nel piano interrato accessibili tramite rampa dalla Via XXIV Maggio.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 62,00 ca.

L'unità risulta conforme sotto il profilo edilizio.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €.4.500,00/annui.

\*\*\*

### **LOTTO 4**

PIENA PROPRIETA' di alloggio ubicato al piano terra del fabbricato condominiale con accesso da corridoio comune, costituito da vani cucina, pranzo, studio, camera da letto e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.62,00 ca. L'unità presenta pavimenti in cotto, infissi in legno con vetro camera e risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. Internamente le condizioni di manutenzione e



conservazione sono discrete. L'unità immobiliare è dotata di vano cantina della superficie calpestabile pari a mq.8,00 ca. e di due posti auto coperti nel piano interrato accessibili tramite rampa dalla Via XXIV Maggio.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 89,00 ca.

L'unità risulta conforme sotto il profilo edilizio.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €.5.340,00/annui.

\*\*\*

### **LOTTO 5**

PIENA PROPRIETA' di locale ad uso ufficio ubicato al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dalla Via Salaghi oltre a bagno al piano primo e vano cantina al piano interrato. Il piano terra e primo hanno una superficie calpestabile pari a mq.42,70 ca. mentre il vano cantina ha una superficie calpestabile pari a mq.10,40 ca.

L'unità presenta pavimenti in cotto al piano terra e primo e monocottura al piano interrato, infissi in alluminio anodizzato e risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio.

Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

L'unità immobiliare è dotata di un posto auto coperto nel piano interrato accessibili tramite rampa dalla Via XXIV Maggio.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 65,00 ca.

L'unità risulta conforme sotto il profilo edilizio.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €.4.800,00/annui.

\*\*\*



## **LOTTO 6**

PIENA PROPRIETA' di locale ad suo abitazione che si sviluppa su tre piani, piano terra, primo e soppalco. L'unità ha accesso dalla corte interna e risulta composto da zona giorno al piano terra con pranzo-soggiorno, angolo cottura e bagno per una superficie calpestabile pari a mq.33,30 ca; zona notte al piano primo con due camere da letto, disimpegno e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.22,80 ca; piano soppalco con uno spazio di mq.10,50 ca.. I piani sono collegati da scala in legno interna. Le finiture constano di pavimento in monocottura nella zona giorno, pavimenti in legno al piano primo e soppalco, infissi in legno con vetro camera, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. L'alloggio è dotato di vano cantina al piano interrato della superficie calpestabile pari a mq.10,40 ca. accessibile da corte condominiale. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare sono buone con un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto scoperto accessibile dalla Via XXIV Maggio.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 88,00 ca.

L'unità risulta conforme sotto il profilo edilizio.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €.5.280,00/annui.

\*\*\*

## **LOTTO 7**

PIENA PROPRIETA' di alloggio posto al primo e soppalco. L'unità ha accesso da corridoio interno condominiale e risulta composto da zona



abitabile al piano primo per una superficie calpestabile pari a mq.33,00 ca; il soppalco, collegato con scala in legno, ha una superficie calpestabile pari a mq.26,00 ca; Le finiture constano di pavimenti in legno sia al piano primo che al piano soppalco, infissi in legno con vetro camera, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. L'alloggio è dotato di vano cantina al piano interrato accessibile da corte condominiale della superficie calpestabile pari a mq.10,40 ca. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare sono buone con un buon grado di finitura.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto scoperto accessibile dalla Via XXIV Maggio.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 79,00 ca.

L'unità risulta conforme sotto il profilo edilizio.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €.5.400,00/annui.

\*\*\*

## **LOTTO 8**

PIENA PROPRIETA' di alloggio posto al primo e soppalco. L'unità ha accesso da corridoio interno condominiale e risulta composto da zona abitabile al piano primo per una superficie calpestabile pari a mq.38,00 ca; il soppalco, collegato con scala in legno, ha una superficie calpestabile pari a mq.25,00 ca; Le finiture constano di pavimenti in legno sia al piano primo che al piano soppalco, infissi in legno con vetro camera, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. L'alloggio è dotato di vano cantina al piano interrato accessibile da corte condominiale della



superficie calpestabile pari a mq.8,80 ca. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare sono buone con un buon gradi di conservazione.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto scoperto accessibile dalla Via XXIV Maggio.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 83,00 ca.

L'unità risulta conforme sotto il profilo edilizio.

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €.5.600,00/annui.

\*\*\*

**PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O**

**IN PIÙ LOTTI.....**

Considerato le caratteristiche degli immobili pignorati, preso atto che trattasi di immobili distinti, si ritiene che debbano essere venduti in lotti distinti come sopra specificato.

\*\*\*

**ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.**

Il codice fiscale della società esecutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

- **omissis..**

\*\*\*

**ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEI DEBITORI**

**ESECUTATI E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE**

**DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO...**

Non dovuto



\*\*\*

ACQUISISCA, INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI  
OCCUPANTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Non dovuto in quanto n.6 unità immobiliari sono soggette a contratto di locazione e n.2 unità immobiliari risultano sfitte.

\*\*\*

VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA  
PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVNTUALI DOMANDE GIUDIZIALI..

Non risultano pendenti cause relative alle eventuali domande giudiziali trascritte alla data della visura aggiornata eseguita dall'E.S.

\*\*\*

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

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

\*\*\*

Cesena lì, 01.12.2023

L'Esperto Stimatore  
**Geom. Gabriele Pasini**

