

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

**Esecuzione Immobiliare n° 91/2025**





\*\*\*

### LOTTO UNICO:

**PIENA PROPRIETA' di alloggio posto ai piani terra e primo, oltre a garage e corte esclusiva al piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale ubicato in Comune di Longiano, località Budrio, Via Eugenio Montale n.ri 13 e 13/a,**

distinti al Catasto Fabbricati al:

-fg. 29, pc. 426, sub. 2, cat. A/3,

-fg. 29, pc. 426, sub. 9 cat. C/6,

e al Catasto Terreni l'area pertinenziale del fabbricato condominiale, che comprende le unità pignorate, risulta distinta al:

-fg. 29, pc.lla 426, mq.900 E.U. (corte condominiale)

in capo al Sig: omissis.....



## DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'alloggio risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

-fg. 29, pc. 426, sub. 2, cat. A/3, cl. 4, v. 5, R.C. 490,63

-fg. 29, pc. 426, sub. 9, cat. C/6, cl.2, mq.24, R.C. 54,54

in capo al Sig.

- Omissis.....

Al Catasto Terreni l'area pertinenziale del fabbricato condominiale, che comprende le unità pignorate, risulta distinta al:

-fg. 29, pc.lla 426, mq.900 E.U. (corte condominiale)

L'immobile confina con ragioni omissis.....

\*\*\*

\*\*\*

## DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA

### NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E

### CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

\*\*\*

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 18.06.2025

I **dati catastali** indicati nel **pignoramento**, risultano corrispondenti a quelli sopra indicati

- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 8711 DEL 03.07.2025

I **dati catastali**, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento, Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio,



Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono a quelli del pignoramento.**

\*\*\*

### COMMENTI

Nell'atto di pignoramento e nelle nota di trascrizione **non viene** indicata la particella di sedime e pertinenza del fabbricato condominiale che comprende 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.

\*\*\*

### DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Il pignoramento colpisce la quota pari a 1/1 di un alloggio posto al piano terra e primo con garage e corte esclusiva al piano terra, così composti:

- alloggio (sub.2), al piano T.1, composto da n.2 vani principali e n.7 accessori;
- garage (sub.9), al piano terra, composto da n.1 vano principale;

\*\*\*

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PIENA PROPRIETA' di alloggio posto ai piani terra e primo, oltre a garage e corte esclusiva al piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale ubicato in Comune di Longiano, località Budrio, Via Eugenio Montale n.ri 13 e 13/a,

L'alloggio attualmente si compone, al piano terra, di soggiorno/pranzo con angolo cottura ed un bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.41,40;



una scala interna collega il piano terra con il piano primo composto da tre camere da letto, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.58,00 ca. oltre a tre balconi di mq.10,25 ca. complessivi.

Di fatto, sotto il profilo urbanistico, l'alloggio doveva essere composto al piano terra da corridoio ingresso alla scala interna e da un vano garage; il piano primo da soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un guardaroba, un ripostiglio ed un bagno. In sostanza al piano terra è stata demolita la parete che separava il garage dal corridoio ingresso ed è stato creato un unico vano destinato a zona giorno; al piano primo il vano cucina soggiorno è stato trasformato in camera da letto.

Per quanto riguarda le finiture l'alloggio risulta dotato di pavimenti in monocottura a tutto l'alloggio, piano terra e primo, infissi in legno con vetro camera, persiane esterne in legno, porte in legno tamburato, impianto elettrico a norma, impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti in alluminio e caldaia a gas posta nel terrazzo.

Nel complesso l'alloggio presenta un buono stato conservativo con un ottimo grado di finitura, fatta eccezione per lo stato manutentivo delle persiane esterne che presentano segni di mancata manutenzione.

La corte pertinenziale esclusiva ha una superficie pari a mq.195 ca., risulta recintata su ogni lato e rifinita in parte a camminamenti ed in parte a prato. Sono presenti una tettoia in aderenza alla casa sul lato della porta ingresso del garage e un capanno in legno sul retro.

Il complesso condominiale risulta costruito negli anni 2002/2003 con struttura intelaiata in c.a. ed impalcati in latero cemento.

\*\*\*



## 02.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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



FOTO – prospetto dalla Via Eugenio Montale





**FOTO – ingresso piano terra**



**FOTO – zona giorno piano terra (non in regola)**





FOTO – zona giorno piano terra (non in regola)



FOTO – camera letto 1 piani primo (non in regola)





FOTO – camera letto 2 piano primo

\*\*\*

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

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

Il bene pignorato risulta passato in proprietà al debitore esecutato in forza al seguente titolo:

- **atto compravendita** notaio Antonio Porfiri, n. rep. 180.912/33.118 del 22.09.2003, trascritto a Forlì il 07.10.2003 all'art.18517/11871;

Nel ventennio il terreno sul quale è stato costruito l'immobile è stato acquistato dalla ditta costruttrice Immobiliare Espansione Srl con:

- **atto compravendita** notaio Antonio Porfiri, n. rep. 155.035/26.806 del 22.09.2000, trascritto a Forlì il 28.09.2000 all'art.8515



\*\*\*

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

Per gli immobili in oggetto è stata prodotta la relazione notarile di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 18.09.2023.

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 28.08.2025.

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 degli immobili oggetto di pignoramento.

\*\*\*

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

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

\*\*\*

**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.....**



Dal certificato di residenza richiesto al Comune di Longiano l'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato, dalla ex moglie omissis..... e dalla figlia minore omissis.....

Dalla visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere relativi l'immobile pignorato.

\*\*\*

**PROVEDA 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 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;**

\*\*\*

### **VINCOLI ..... ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Vincoli gravanti sugli immobili, rinvenienti dagli atti di proprietà 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

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

\*\*\*

### VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Longiano, per futuri interventi edilizi.

\*\*\*

### 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;

Dagli accertamenti eseguiti il complesso condominiale risulta costituito da n.7 alloggi ma non risulta essere sottoposta a regime condominiale.

Non risultano esserci altre formalità, vincoli od oneri di cui al quesito.

\*\*\*

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

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

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo non vi sono spese comuni condominiali. Da rilevare che il complesso immobiliare, che ricomprende le



unità immobiliari pignorate, è sottoposto alla divisione delle spese qualora si intervenga per opere di manutenzione sulle parti comuni (tetto, murature esterne, ecc)

\*\*\*

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

Per l'immobile non risulta necessario acquisire il CDU.

\*\*\*

**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**

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longiano il complesso immobiliare, che comprende le unità oggetto di pignoramento, risulta costruito in forza ai seguenti titoli:

- Conc. Edilizia n.3888 del 15.03.2002;
- Variante del 10.03.2003 prot. 2882 pratica 3888/1;
- DIA di variante n.752 del 24.04.2003;
- Attestazione di Abitabilità prot.14208 del 13.11.2003



Dagli accertamenti eseguiti risultano difformità rispetto ai titoli autorizzativi, di seguito elencati.

\*\*\*

**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....**

Dal sopralluogo eseguito in data 17.09.2025 risultano le seguenti difformità:

piano terra

- 1) la parete che separava il vano ingresso dal garage è stata demolita;
- 2) il locale garage viene utilizzato come cucina- soggiorno-pranzo;
- 3) la porta del garage è stata tamponata con parete in cartongesso;

piano primo

- 4) la porta del vano ripostiglio è leggermente traslata rispetto al titolo autorizzativo;
- 5) il vano soggiorno-pranzo viene utilizzato come camera da letto;
- 6) il vano guardaroba viene utilizzato come camera da letto.

corte esterna

- 7) tettoia in legno a lato del fabbricato in corrispondenza della porta ingresso;
- 8) capanno in legno ad uso deposito attrezzi posto sul retro del fabbricato.

Per quanto attiene le difformità riscontrate relative i punti 2), 5) e 6) NON risulta possibile sanarle, pertanto vanno ripristinati gli usi originali; le spese da sostenere possono essere preventivate in **€.3.000,00** ca. (comprensiva di IVA) per rimozioni e ripristini vari.



Per quanto attiene la difformità riscontrata relativa il punto 1) la parete divisoria deve essere ripristinata previa costruzione del divisorio stesso; le spese da sostenere per la ricostruzione del divisorio possono essere preventivate in **€. 5.000,00** ca. (comprensiva di IVA).

Per quanto attiene la difformità riscontrata relativa il punto 3) la parete di tamponamento della porta garage deve essere rimossa; le spese da sostenere per il ripristino possono essere preventivate in **€. 800,00** ca. (comprensivo di IVA).

Per quanto attiene la difformità riscontrata relativa il punto 4), sarà necessario presentare una CILA in sanatoria previo pagamento di sanzione pari a **€.1.000,00** oltre oneri per competenze e spese tecniche, quantificabili in **€. 3.700,00** ca. (comprensiva di IVA).

Per quanto attiene le difformità riscontrate relative i punti 7) e 8) non possono essere sanate e, pertanto, andranno rimosse. I costi da sostenere per la rimozione possono essere preventivati in **€. 2.400,00** ca. (comprensiva di IVA).

\*\*\*

Nel complesso le spese per ripristini delle opere non sanabili, delle opere da ricostruire e per sanatoria delle opere sanabili si possono quantificare in **€.15.900,00**.

\*\*\*

**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....

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica; l'E.S. ha provveduto a redigere l'attestato richiesto. APE n. 07217-744755-2025 valevole fino al 07.10.2025.

\*\*\*

PROVVEDA 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

L'immobile pignorato non risulta esente, pertanto è stato prodotto l'APE.

\*\*\*

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 SUPERIORI A €.3.000,00).

L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato in modo **non conforme** allo stato di fatto dei luoghi. Tuttavia non risulta necessario eseguire l'aggiornamento perché le opere di ripristino da eseguire



renderanno conforme l'attuale accatastamento.

\*\*\*

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

Non necessaria.

\*\*\*

**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 GENERALI ADOTTATI**

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato**" **eseguito per comparazione diretta.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso simili a quelle oggetto di stima,** con le medesime caratteristiche di quelli in oggetto.

Si terrà conto dell'ubicazione, dello stato attuale di conservazione dell'immobile, 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 "discreto" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo,** rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente



conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile che di seguito sarà calcolata.

### FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Dalla ricerca sono stati individuati n.3 diverse offerte per alloggi, anche se con caratteristiche diverse per le quali è necessario eseguire i dovuti adeguamenti. Pur riconoscendo che le superfici indicate nelle offerte sono relative a superfi utili, e non commerciali ed il valore indicato nell'annuncio in fase di trattativa si può ridurre mediamente del 10%, nel caso specifico si considerano gli importi indicati nelle offerte.

Le offerte sono di seguito elencate:

DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ
Alloggio in V. Padre Ceccarelli	140	€.190.000,00	1.357,14 €/mq
Alloggio in V. Balignano	160	€.230.000,00	1.437,50 €/mq
Alloggio in V. Brigidi	65	€.90.000,00	1.384,61 €/mq
		VALORE MEDIO	1.393,09 €/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 l’area periferica (località Budrio di Longiano), il valore di immobili adibiti a “residenziale” con stato conservativo “normale”, varia da un minimo di €.1.350,00 ad un massimo di €.1.550,00/mq.

Nel caso specifico, preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si assume il valore di €. 1.450,00/mq.

Valori di riferimento per la stima

Preso atto di quanto sopra esposto si 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 congruo con la media dei valori sopra ricavati, vale a dire:

-Valore comparabili €.1.309,08

-Valore OMI €.1.450,00

pari a €.1.421,54/mq., arrotondabili a **€. 1.420,00/mq.**

Per quanto riguarda le superfici vengono di seguito indiate le superfici commerciali delle singole unità immobiliari, ragguagliate da coefficienti in base allo loro funzione.

**DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI**

Misure			
Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale



alloggio p.terra	mq.	27,00	x	0,75	=	mq.	20,25	
alloggio p.primo	mq.	68,00	x	1,00	=	mq.	68,00	
balconi p.primo	mq.	11,00	x	0,30	=	mq.	3,30	
garage p.terra	mq.	28,00	x	0,50	=	mq.	14,00	
corte esclusiva	mq.	195,00	x	0,10	=	mq.	19,50	
							<b>125,05</b>	x

arrotondabile a **mq.125,00**

### VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

**Il valore della quota pignorata, pari a 1/1,** sarà la seguente:

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

Superficie commerciale mq. 125,00 x €/mq 1.420,00 = €. 177.500,00

Il valore sopra indicato **deve essere ridotto** dei **costi da sostenere per opere di ripristino**, quantificati in €.15.900,00 (IVA compresa), oltre ad una **quota pari al 10% per assenza di garanzia per vizi**, trattandosi di vendita giudiziaria.

Il valore finale sarà desunto quindi dalla seguente differenza:

- Valore sopra indicato	€.	177.500,00	–
- costi da sostenere c.s.d.	€.	<u>15.900,00</u>	=
		€.	161.600,00 –
- quota 10% per garanzia		<u>€.</u>	16.160,00 =
Valore di Mercato		€.	145.440,00

arrotondabile a **€. 145.000,00**

(diconsi euro centoquarantacinquemila/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

Il pignoramento colpisce la quota intera.

\*\*\*

EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI  
VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;  
PIENA PROPRIETA' di alloggio posto ai piani terra e primo, oltre a garage  
e corte esclusiva al piano terra, facenti parte di un fabbricato condominiale  
ubicato in Comune di Longiano, località Budrio, Via Eugenio Montale n.ri  
13 e 13/a,

L'alloggio attualmente si compone, al piano terra, di soggiorno/pranzo con  
angolo cottura ed un bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.41,40;  
una scala interna collega il piano terra con il piano primo composto da tre  
camere da letto, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie calpestabile  
pari a mq.58,00 ca. oltre a tre balconi di mq.11,00 ca. complessivi.

Di fatto, sotto il profilo urbanistico, l'alloggio doveva essere composto al  
piano terra da corridoio ingresso alla scala interna e da un vano garage; il  
piano primo da soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto,  
un guardaroba, un ripostiglio ed un bagno. In sostanza al piano terra è stata  
demolita la parete che separava il garage dal corridoio ingresso ed è stato  
creato un unico vano destinato a zona giorno; al piano primo il vano cucina



soggiorno è stato trasformato in camera da letto.

Per quanto riguarda le finiture l'alloggio risulta dotato di pavimenti in monocottura a tutto l'alloggio, piano terra e primo, infissi in legno con vetro camera, persiane esterne in legno, porte in legno tamburato, impianto elettrico a norma, impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti in alluminio e caldaia a gas posta nel terrazzo.

Nel complesso l'alloggio presenta un buono stato conservativo con un ottimo grado di finitura, fatta eccezione per lo stato manutentivo delle persiane esterne che presentano segni di mancata manutenzione.

La corte pertinenziale esclusiva ha una superficie pari a mq.195 ca., risulta recintata su ogni lato e rifinita in parte a camminamenti ed in parte a prato. Sono presenti una tettoia in aderenza alla casa sul lato della porta ingresso del garage e un capanno in legno sul retro.

Il complesso condominiale risulta costruito negli anni 2002/2003 con struttura intelaiata in c.a. ed impalcati in latero cemento.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Longiano risultano alcune difformità rispetto ai titoli autorizzativi per le quali sono necessarie opere di ripristino e pratica di sanatoria, per una spesa prevista di €.15.900,00 (comprensiva di IVA).

L'immobile in questione può essere concesso in locazione ad un canone annuo di €.6.600,00.

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

**IN PIÙ LOTTI.....**

L'immobile pignorato, per le sue caratteristiche e consistenza, deve essere venduto in LOTTO UNICO.



\*\*\*

ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale dell'executata, 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...

I Sig.ri omissis..... hanno contratto matrimonio in data omissis... presso il Comune di omissis....

Nel certificato richiesto risultano le seguenti annotazioni:

“Con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni”.

“Con provvedimento del Tribunale di Forlì n.-/2020 in data 15.07.2020 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all’atto di matrimonio controscritto”.

\*\*\* v

ACQUISISCA, INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI

OCCUPANTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L’immobile pignoratro risulta abitato dall’executato, dalla coniuge separata omissis....., dalla figlia minore omissis.....

\*\*\*

VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVNTUALI DOMANDE GIUDIZIALI.



Dagli accertamenti eseguiti presso il Tribunale di Forlì, risulta che i coniugi omisiss..... hanno ottenuto decreto di separazione consensuale (n. cronol. 6553/2020 del 15.07.2020 – R.G.2231/2018).

Tale decreto non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì. Inoltre, sui beni oggetto della presente esecuzione, risulta pendente sentenza di apertura di liquidazione controllata del 03.07.2025 trascritta in data 11.07.2025 all'art.12718/9136, come già riportata nella relazione notarile e nella prima relazione informativa al custode.

\*\*\*

**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 fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

\*\*\*

Cesena lì, 27.10.2025

L'Esperto Stimatore

***Geom. Gabriele Pasini***

