

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.Es.Imm.n. **156/2024**

*promossa da*

*contro*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
**DOTT. FABIO SANTORO**

\*\*\*

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

\*\*\*

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozi

\*\*\*

CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Dott.ssa Margareth Rossi

<b>01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b> .....	pag.3
<b>02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA</b> .....	pag.4
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	
02.2.1) COMMENTI	
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO	
<b>03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO</b> .....	pag.25
03.1) PROPRIETA'	
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	
03.2.1) COMMENTI	
03.2.2) VINCOLI e\o PATTI DELL'ATTO	
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	
<b>04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE</b> .....	pag.26
<b>05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE</b> .....	pag.26
<b>06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b> .....	pag.26
<b>07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</b> .....	pag.27
<b>08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.</b> .....	pag.28
8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	
8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	
8.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	
<b>09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI</b> .....	pag.29
<b>10) SPESE CONDOMINIALI</b> .....	pag.29
<b>11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO</b> .....	pag.29
<b>13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA, DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA</b> .....	pag.30
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	
13.1.1) COMMENTI	
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	
<b>14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA</b> .....	pag.32
<b>15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO</b> .....	pag.33
<b>16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA</b> .....	pag.33
<b>17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.</b> .....	pag.34
<b>18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE</b> .....	pag.34
<b>19) VARIAZIONI CULTURALI</b> .....	pag.34
<b>20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA</b> .....	pag.35
20.1.1) CRITERI ADOTTATI	
20.1.2) FONTI INFORMAZIONI	
20.1.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	
20.1.4) STIMA DEL VALORE	
20.2) STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	
<b>21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b> .....	pag.38
<b>22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</b> .....	pag.39
<b>23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b> .....	pag.41
<b>24) CODICE FISCALE</b> .....	pag.41
<b>25) CERTIFICATO STATO CIVILE</b> .....	pag.42
<b>26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO</b> .....	pag.42
<b>27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE</b> .....	pag.42
<b>28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA</b> .....	pag.42
<b>29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA</b> .....	pag.42
<b>30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE</b> .....	pag.43
<b>31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU</b> .....	pag.43
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO .....	pag.43
- ELENCO ALLEGATI.....	pag.44

Io sottoscritto Mingozzi Geom. Stefano iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì - Cesena al numero 1885 e all'Albo degli Esperti Stimatori del Tribunale di Forlì, in data 25 marzo 2025 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

In adempimento all'incarico ricevuto ho successivamente effettuato sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici posso rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.

#### **01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO;**

La comunicazione dell'incarico ricevuto e di inizio delle operazioni peritali è stata inviata al debitore esecutato tramite lettera raccomandata A.R. in data 2 aprile 2025 all'indirizzo risultante dall'Atto di Pignoramento.

L'accesso all'immobile fissato nel giorno di martedì 29 aprile 2025 ha avuto esito positivo; le operazioni peritali sono avvenute regolarmente in presenza dello scrivente Esperto Stimatore, della Dott.ssa Rossi Margareth quale Custode Giudiziario nominato e del Sig. \_\_\_\_\_ quale figlio del debitore esecutato.

Un secondo accesso, atto alle necessarie verifiche tecniche, è avvenuto nel giorno di lunedì 14 luglio 2025 alla presenza dello scrivente E.S. e del Sig.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, di seguito, riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione degli immobili pignorati;
- riprese fotografiche interne ed esterne dei locali;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione.

**02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...;**

**02.1) IDENTIFICAZIONE;**

Piena proprietà sull'intero relativamente ad un fabbricato terra-cielo abbinato ad un lato e costituito da due unità immobiliari ad uso civile abitazione e garage site nel Comune di Santa Sofia (FC), in via Pier Paolo Pasolini civico n.9.

Il compendio immobiliare risulta ubicato nella porzione est del Comune all'interno del centro abitato ed è posto a circa 700 mt. dalla principale Piazza Giacomo Matteotti.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e la vicina presenza di negozi, servizi e attività commerciali rendono la zona vivace e ben servita.

Il fabbricato oggetto di valutazione insiste su un lotto di terreno dalla forma rettangolare e della consistenza di mq.715 catastali ed è composto da una prima unità abitativa posta al piano terra, da un'unità abitativa posta al piano primo con annesso servizio al piano terra oltre ad un locale garage posto al piano seminterrato.

L'accesso dalla pubblica via avviene tramite l'ingresso pedonale e carroio situato lungo la via Pier Paolo Pasolini distinto con la numerazione civica 9.

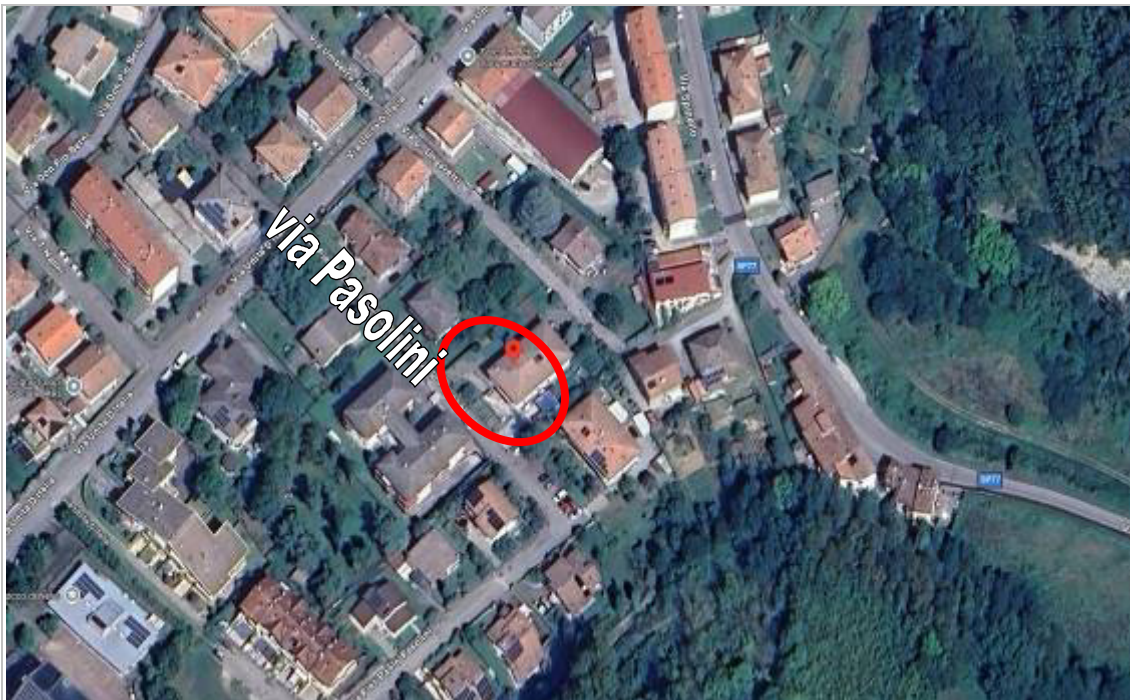
Occorre precisare che alle unità descritte appartengono anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva delimitata da una recinzione, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.

Mappa di inquadramento territoriale



Mappa di inquadramento territoriale di dettaglio



Sovrapposizione mappa satellitare e catastale



## 02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Sofia, con i seguenti dati censuari:

### 1)

**Dati identificativi:** Comune di **SANTA SOFIA (I310) (FO)**

Foglio **20** Particella **324** Subalterno **3**

Busta mod.58: **17278**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SANTA SOFIA (I310B) (FO)**

Foglio **20** Particella **324**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 524,20**

Categoria **A/4<sup>al</sup>**, Classe **5**, Consistenza **7 vani**

Foglio **20** Particella **324** Subalterno **3**

**Indirizzo:** VIA UNITA' D' ITALIA n. 11/C Piano T - 1

**Dati di superficie:** Totale: **139 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>bl</sup>: **132 m<sup>2</sup>**

---

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord-est con il mappale 232 mentre presenta un affaccio esterno nei restanti lati.

### 2)

**Dati identificativi:** Comune di **SANTA SOFIA (I310) (FO)**

Foglio **20** Particella **324** Subalterno **4**

Busta mod.58: **17278**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SANTA SOFIA (I310B) (FO)**

Foglio **20** Particella **324**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 411,87**

Categoria **A/4<sup>al</sup>**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio **20** Particella **324** Subalterno **4**

**Indirizzo:** VIA UNITA' D' ITALIA n. 11/C Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **99 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>bl</sup>: **99 m<sup>2</sup>**

---

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord-est con l'ingresso comune su due lati ed il mappale 232 mentre presenta un affaccio esterno nei restanti lati.

3)

**Dati identificativi:** Comune di **SANTA SOFIA (I310) (FO)**  
Foglio 20 Particella 324 Subalterno 5  
Busta mod.58: 17278

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **SANTA SOFIA (I310B) (FO)**  
Foglio 20 Particella 324

**Classamento:**  
Rendita: **Euro 131,85**  
Categoria **C/6<sup>4</sup>**, Classe **2**, Consistenza **37 m<sup>2</sup>**  
Foglio 20 Particella 324 Subalterno 5  
**Indirizzo:** VIA UNITA' D' ITALIA n. 11/C Piano S1  
**Dati di superficie:** Totale: 37 m<sup>2</sup>

---

L'unità immobiliare confina con la corte comune su tutti i lati.

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari

**Dati identificativi:** Comune di **SANTA SOFIA (I310B) (FO)** Sezione **SANTA SOFIA**  
Foglio 20 Particella 324  
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

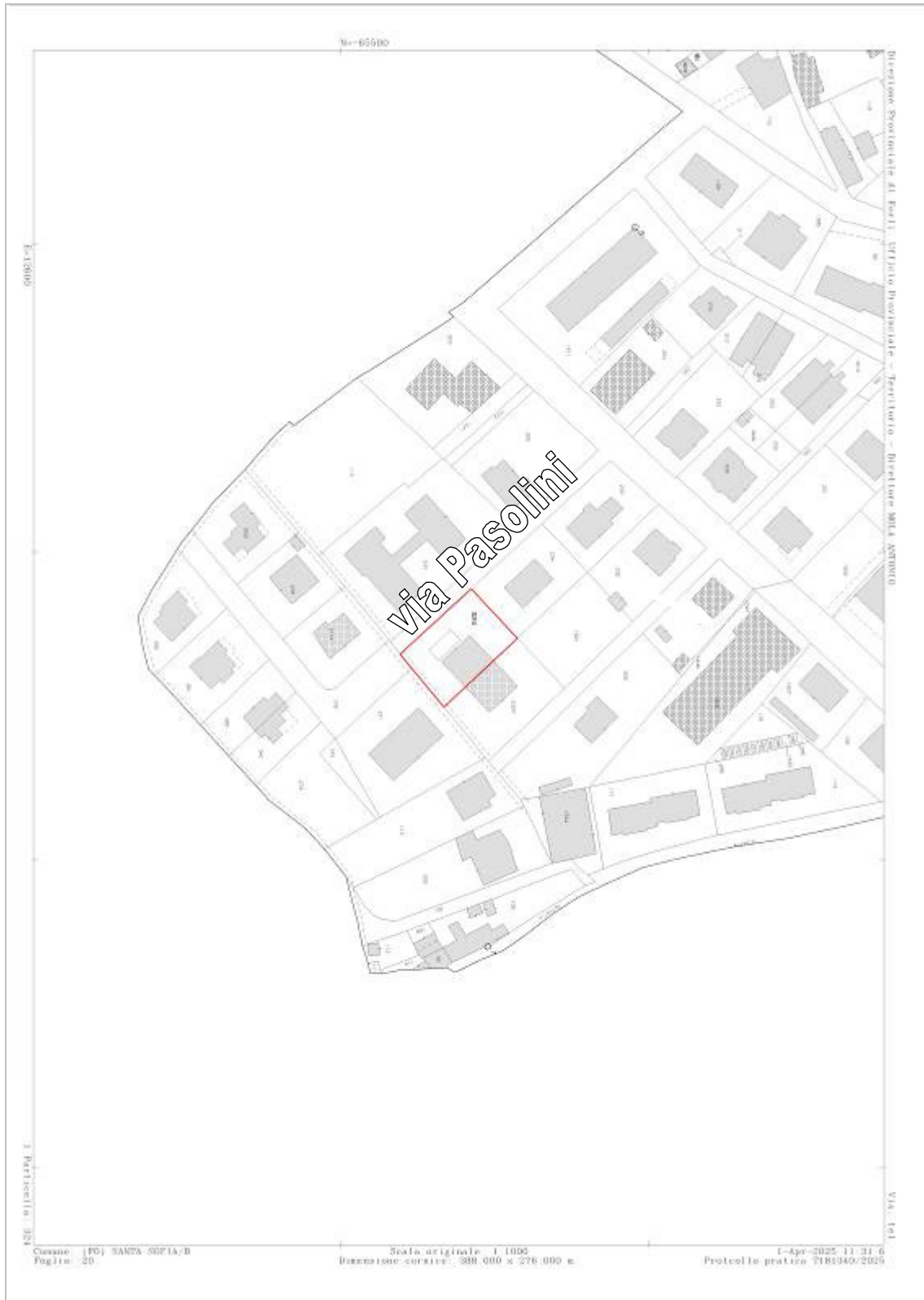
**Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:**  
Comune di **SANTA SOFIA (I310) (FO)**  
Foglio 20 Particella 324

**Classamento:**

Particella con qualità: **ENTE URBANO**  
Superficie: 715 m<sup>2</sup>

---

Foglio di mappa catastale



### **02.2.1) COMMENTI;**

Per l'immobile in questione, presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

*(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)*

*(ALL.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)*

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale; ciò potrà avvenire solamente in seguito alla regolarizzazione dello stato assentito a cura dell'acquirente.

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

Stante quanto sopra specificato, dall'analisi effettuata si rileva la corrispondenza dei dati catastali del bene descritto ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

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

#### 02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente ad un fabbricato terra-cielo abbinato ad un lato e costituito da due unità immobiliari ad uso civile abitazione e garage site nel Comune di Santa Sofia (FC), in via Pier Paolo Pasolini civico n.9.

Il compendio immobiliare risulta ubicato nella porzione est del Comune all'interno del centro abitato ed è posto a circa 700 mt. dalla principale Piazza Giacomo Matteotti.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e la vicina presenza di negozi, servizi e attività commerciali rendono la zona vivace e ben servita.

Vista esterna



Il complesso immobiliare di maggiore consistenza, del quale i beni oggetto della presente perizia costituiscono parte integrante, è costituito da un edificio abbinato con andamento rettangolare sviluppato attorno a uno spazio scoperto.

Il fabbricato oggetto di valutazione insiste su un lotto di terreno dalla forma rettangolare e della consistenza di mq.715 catastali ed è composto da una prima unità abitativa posta al piano terra, da un'unità abitativa posta al piano primo con annesso servizio al piano terra oltre ad un locale garage posto al piano seminterrato.

L'edificio risulta essere stato edificato nell'anno 1975 ed è stato successivamente oggetto di lavori nell'anno 1992 per il cambio d'uso da servizi ad abitativo dei locali posti al piano terra oltre alla realizzazione di un'autorimessa.

La struttura portante in elevazione dell'edificio risulta essere in cemento armato con murature di tamponamento in laterizio intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

L'accesso dalla pubblica via avviene tramite l'ingresso pedonale e carroio situato lungo la via Pier Paolo Pasolini distinto con la numerazione civica 9.

La prima unità abitativa è posta al piano terra e costituita da un maggiore locale adibito a soggiorno-cucina di mq.31 ca. calpestabili dal quale si accede ad un antibagno e successivamente al primo servizio igienico dell'abitazione. L'ingresso dell'unità costituisce anche il disimpegno della zona notte che è costituita da due camere da letto rispettivamente di mq.19 e mq.15 ca. calpestabili oltre al secondo servizio igienico.

Viste interne



Nell'appartamento sono presenti impianti apparentemente a norma con impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da caldaia murale a gas situata nel bagno della zona giorno con sistema di distribuzione del calore a radiatori.

L'impianto elettrico è del tipo sotto-traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore oro.

Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico dell'epoca di costruzione.

I bagni risultano dotati di rivestimenti in ceramica alle pareti e sono completi di sanitari tradizionali del tipo a pavimento oltre a vasca.

Gli infissi interni di collegamento tra i vani e quelli esterni sono in legno, risultano dotati di vetrocamere, ed hanno un sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in materiale plastico.

Al piano primo è presente una seconda unità abitativa alla quale si accede tramite scala di collegamento a due rampe posta nell'ingresso comune.

L'appartamento risulta costituito da un ingresso collegato al principale locale soggiorno di mq.23 ca. calpestabili; attraverso un'apertura realizzata nel tramezzo divisorio si accede al locale tinello-cucina che risultano costituire un unico vano in quanto è stato eliminato parte del divisorio rappresentato nei grafici di progetto.

Attraverso l'ingresso posto in posizione centrale si accede inoltre al disimpegno della zona notte costituita da tre camere letto rispettivamente di mq.20, mq.17 e mq.14 ca. calpestabili oltre al servizio igienico dell'abitazione.

Esternamente sono presenti due balconi posti lungo i lati nord-ovest e sud-ovest ed aventi accesso il primo dalla zona giorno ed il secondo da due camere letto.

Completa quest'ultima unità un locale lavanderia posto al piano terra nel quale è stato ricavato un ripostiglio a sua volta collegato con l'adiacente proprietà individuata al mappale 232 tramite modifiche ai divisori.

Nell'appartamento sono presenti impianti apparentemente a norma con impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da caldaia murale a gas situata nel servizio posto al piano terra e sistema di distribuzione del calore a radiatori.

L'impianto elettrico recentemente revisionato è del tipo sotto-traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore nero.

Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimentazioni in laminato con l'eccezione del servizio igienico dove risultano presenti rivestimenti in materiale

ceramico. Il bagno risulta dotato di sanitari tradizionali del tipo a pavimento oltre a vasca e box doccia.

Gli infissi interni di collegamento tra i vani e quelli esterni sono in legno, risultano dotati di vetrocamere, ed hanno un sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in materiale plastico.

Viste interne



Nel compendio immobiliare oggetto di valutazione è altresì presente un locale garage di mq.37 ca. calpestabili, posto al piano seminterrato in corpo separato dal principale ed il cui accesso avviene tramite rampa posta nella corte.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma

dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva delimitata da una recinzione, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.

#### **02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;**

È stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

*(ALL.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)*

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.

Prospetto esterno su via Pasolini



Prospetto esterno sulla corte interna



Prospetto esterno su via Pasolini



Prospetto esterno su via Pasolini



Unita' abitativa piano terra vista interna



Unita' abitativa piano terra vista interna



Unita' abitativa piano terra vista interna



Unita' abitativa piano terra vista interna



Unita' abitativa piano terra vista interna



Unita' abitativa piano terra vista interna



Unita' abitativa piano primo vista interna



Unita' abitativa piano primo vista interna



Unita' abitativa piano primo vista interna



Unita' abitativa piano primo vista interna



Unita' abitativa piano primo vista interna



Unita' abitativa piano primo vista interna



Autorimessa piano seminterrato



Autorimessa piano seminterrato



### **03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA;**

#### **03.1) PROPRIETA';**

Il bene pignorato risulta in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

Diritto di Proprietà per 1/1

#### **03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;**

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 14 luglio 1972 ai rogiti dell'Avv. Geremia Macherozzi, Notaio in Bagno di Romagna iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.27392 Raccolta n.7310, trascritto a Modigliana il 26 luglio 1972 art.858.

*(ALL.4 ATTO DI PROVENIENZA)*

##### **03.2.1) COMMENTI;**

L'atto di provenienza si riferisce al terreno su cui e' stato realizzato l'immobile.

Nel succitato atto il terreno risulta identificato al Catasto Terreni con la particella 235 successivamente modificata in seguito a variazione per allineamento mappe del 08/09/2005 Pratica n. FO0113414.

##### **03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO;**

I terreni vengono trasferiti con ogni annesso e connesso, uso, servitù e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

#### **03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;**

Non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto.

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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento ai dati catastali dell'immobile ed al debitore esecutato, è stato accertato che non esistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. allegato agli atti dal creditore.

*(ALL.5 VISURE CONSERVATORIA)*

**05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

In seguito ad istanza effettuata dallo scrivente E.S., i competenti uffici del Comune di Santa Sofia e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibile la documentazione relativa al fabbricato.

Sono state estratte le planimetrie di progetto e catastali che si allegano alla presente relazione.

*(ALL.1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE)*

*(ALL.7 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO)*

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

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

**07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO;**

Presso i competenti uffici dell'Agazia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agazia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

*(ALL.9 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)*

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati, i competenti uffici del Comune di Santa Sofia hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

*(ALL.12 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)*

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.

**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 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;**

**8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;**

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente non ne sono stati rilevati, stante quanto già specificato al punto 03.2.2.

**8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;**

L'immobile non risulta vincolato 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.

**8.3) 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 nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.

**09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Le formalità che risultano gravare l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'immobile non costituisce condominio.

**10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;**

Come indicato al punto precedente l'immobile non costituisce condominio, pertanto non è possibile verificare l'importo delle spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

**11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... 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;**

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di civile abitazione.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto il terreno su cui l'intero fabbricato è eretto è minore di mq 5.000.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

**13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;**

**13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';**

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata svolta presentando apposita istanza, inoltrata in data 5 maggio 2025 tramite modulistica dedicata e posta elettronica certificata ai competenti uffici del Comune di Santa Sofia.

Gli stessi, in seguito, hanno reso disponibile la documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Licenza di costruzione per costruzione di fabbricato di civile abitazione prat.439 rilasciata in data 1 giugno 1974;
- Dichiarazione di abitabilità Prat.439 rilasciata in data 9 giugno 1976;
- Licenza di costruzione per lavori di recinzione Prat..737 rilasciata in data 24 settembre 1976;
- Licenza di costruzione per lavori di recinzione Prat.533 anno 1982;
- Autorizzazione di variante per lavori di recinzione Prat.644 rilasciata in data 29 gennaio 1983;
- Autorizzazione edilizia per installazione di n.2 caldaie e rifacimento ex novo di impianto di riscaldamento Prat.1217 rilasciata in data 24 settembre 1987;
- Concessione edilizia per lavori di trasformazione di servizi in residenza e realizzazione di garage Prat.1740 rilasciata in data 5 maggio 1990;
- Autorizzazione di variante per i lavori di cui al punto precedente Prat.2086 rilasciata in data 4 giugno 1992
- Autorizzazione di abitabilità Prat.1740/1990 e 2086/1992 rilasciata in data 21 gennaio 1993.

### 13.1.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia, risultano richiesti i seguenti documenti:

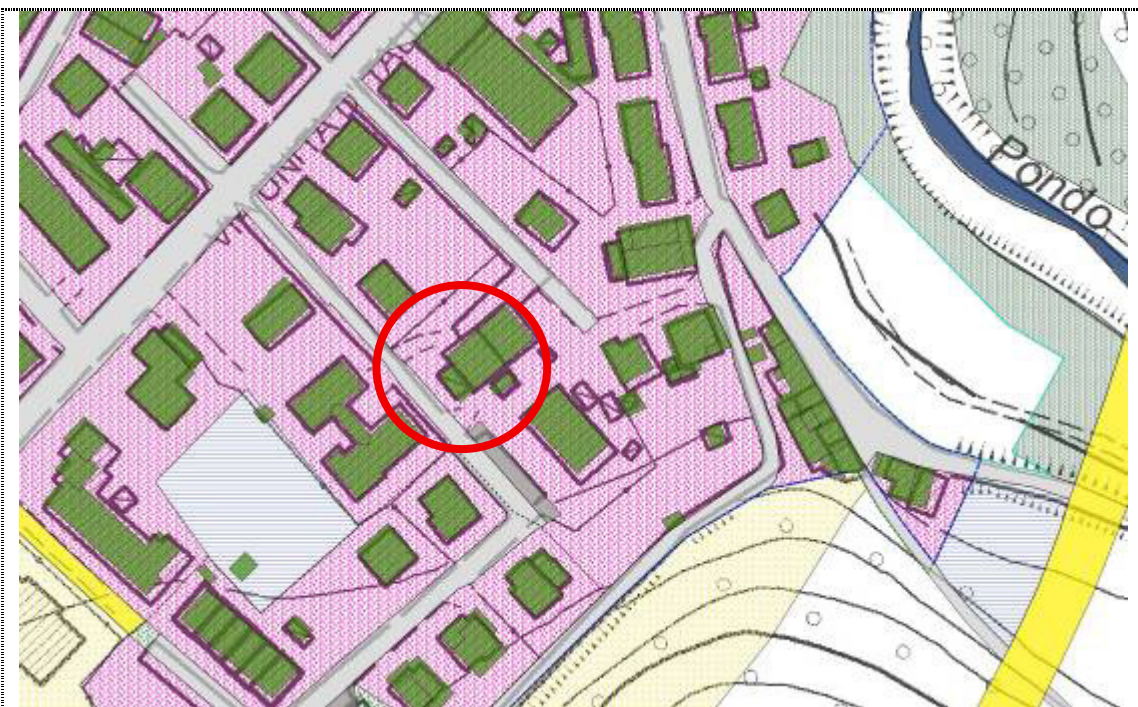
*(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)*

*(ALL.7 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)*

### 13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica il bene immobile oggetto di perizia risulta identificato come segue:

- B – Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia.



Per tutti gli interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme relative a tale sottozona e previste dallo Strumento Urbanistico Generale.

### 13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

In sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

#### PIANO TERRA

- Rilevato divisorio interno nel locale lavanderia adibita a cucina e apertura per il collegamento con l'abitazione adiacente;
- Nella corte del fabbricato, lungo il lato sud-est, è stata realizzata una tettoia oltre ad un piccolo locale deposito;

#### PIANO PRIMO

- Rilevate modifiche ai divisori interni;

#### PIANO SEMINTERRATO

- Realizzato tramezzo interno al locale garage per la creazione di un ripostiglio.

*(ALL.8 RILIEVO STATO DI FATTO)*

### 14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Le difformità relative alla sola variazione dei divisori interni potranno essere regolarizzate presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

La difformità relativa ai servizi esterni realizzati senza titolo nella corte dovrà essere oggetto di ripristino dello stato assentito quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00.

I costi sopracitati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

**15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;**

Nulla è stato rilevato in tal senso.

**16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;**

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna le unità immobiliari ad uso civile abitazione, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Sofia al foglio 20 mappale 324 subalterni 3 e 4, sono risultate sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica; è stata quindi prodotta e registrata tale certificazione che si allega alla presente relazione.

L'unità abitativa posta al piano primo e censita con il subalterno 3 risulta essere classificata in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 211,41 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° **08352-735413-2025** rilasciato il 11/09/2025 e valido fino al 11/09/2035.

L'unità abitativa posta al piano terra e censita con il subalterno 4 risulta essere classificata in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 238,26 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° **08352-735410-2025** rilasciato il 11/09/2025 e valido fino al 11/09/2035.

*(ALL.10 ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA)*

**17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.**

L'unità immobiliare ad uso garage, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 20 mappale 324 subalterno 5, risulta esclusa dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di locale non riscaldato in cui non è prevista la permanenza di persone ai sensi della Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna n.1275 del 07/09/2015.

**18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO... 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...;**

Il bene risulta **già censito** al Catasto Fabbricati e Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;**

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.

**20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;**

**20.1.1) CRITERI ADOTTATI;**

Lo scrivente E.S. ritiene corretto esprimere un giudizio di stima adottando il criterio del più probabile valore di mercato da determinarsi attraverso un procedimento comparativo monoparametrico nel quale saranno adottati prezzi medi unitari rilevati nel segmento immobiliare in immobili simili a quello in oggetto e moltiplicati per la superficie commerciale.

**20.1.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE;**

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in zona o in zone simili, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.). Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile sia da ritenersi congruamente pari a € 800,00 al metro quadrato, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

**20.1.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE;**

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie di progetto verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

**SUPERFICIE PRINCIPALE**

Totale superficie principale	
Unità abitativa piano terra	94
Unità abitativa piano primo	140

**SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE**

	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1	Balcone	19	0,30	5,70
2	Servizio piano terra	18	0,50	9,00
3	Garage	44	0,50	22,00
4	Ingresso comune	20	0,50	10,00
5				
6				
7				
8				
9				
10				

**SUPERFICI ESTERNE**

	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1	Corte	535	0,05	26,75

<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)</b>	307,45
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)</b>	280,70

#### 20.1.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA';

Il valore di mercato che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 307,45 x €/mq 800,00 = € 245.960,00

##### **Adeguamenti e correzioni alla stima**

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare forfettariamente una riduzione pari a € 10.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per la regolarizzazione urbanistica, ottenendo quindi un valore pari a € 235.960,00

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta;
- assenza della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015;
- notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato.

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 23.596,00.

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 212.000,00** (euro duecentododicimila/00).

## 20.2 CANONE DI LOCAZIONE

Al fine di determinare il reddito unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, l'Esperto ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in zona o in zone similari, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.).

Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

Dall'analisi di mercato condotta l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile sia da ritenersi congruamente pari a € 3,50 al metro quadrato/mese, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

Il valore di locazione annuo che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 307,45 x €/mq 42,00 = € 12.912,90

Si stima un valore locativo annuo arrotondato pari a **€ 12.900,00** (euro dodicimilanovecento/00).

## 21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che risulterebbe antieconomica.

**22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA...  
INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;**

Piena proprietà sull'intero relativamente ad un fabbricato terra-cielo abbinato ad un lato e costituito da due unità immobiliari ad uso civile abitazione e garage site nel Comune di Santa Sofia (FC), in via Pier Paolo Pasolini civico n.9.

Il compendio immobiliare risulta ubicato nella porzione est del Comune all'interno del centro abitato ed è posto a circa 700 mt. dalla principale Piazza Giacomo Matteotti.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e la vicina presenza di negozi, servizi e attività commerciali rendono la zona vivace e ben servita.

Il complesso immobiliare di maggiore consistenza, del quale i beni oggetto della presente perizia costituiscono parte integrante, è costituito da un edificio abbinato con andamento rettangolare sviluppato attorno a uno spazio scoperto.

Il fabbricato oggetto di valutazione insiste su un lotto di terreno dalla forma rettangolare e della consistenza di mq.715 catastali ed è composto da una prima unità abitativa posta al piano terra, da un'unità abitativa posta al piano primo con annesso servizio al piano terra oltre ad un locale garage posto al piano seminterrato.

L'edificio risulta essere stato edificato nell'anno 1975 ed è stato successivamente oggetto di lavori nell'anno 1992 per il cambio d'uso da servizi ad abitativo dei locali posti al piano terra oltre alla realizzazione di un'autorimessa.

La prima unità abitativa è posta al piano terra e costituita da un maggiore locale adibito a soggiorno-cucina di mq.31 ca. calpestabili dal quale si accede ad un antibagno e successivamente al primo servizio igienico dell'abitazione. L'ingresso dell'unità costituisce anche il disimpegno della zona notte che è costituita da due camere da letto rispettivamente di mq.19 e mq.15 ca. calpestabili oltre al secondo servizio igienico.

Al piano primo è presente una seconda unità abitativa alla quale si accede tramite scala di collegamento a due rampe posta nell'ingresso comune.

L'appartamento risulta costituito da un ingresso collegato al principale locale soggiorno di mq.23 ca. calpestabili; attraverso un'apertura realizzata nel tramezzo

divisorio si accede al locale tinello-cucina che risultano costituire un unico vano in quanto è stato eliminato parte del divisorio rappresentato nei grafici di progetto.

Attraverso l'ingresso posto in posizione centrale si accede inoltre al disimpegno della zona notte costituita da tre camere letto rispettivamente di mq.20, mq.17 e mq.14 ca. calpestabili oltre al servizio igienico dell'abitazione.

Esternamente sono presenti due balconi posti lungo i lati nord-ovest e sud-ovest ed aventi accesso il primo dalla zona giorno ed il secondo da due camere letto.

Completa quest'ultima unità un locale lavanderia posto al piano terra nel quale è stato ricavato un ripostiglio a sua volta collegato con l'adiacente proprietà individuata al mappale 232 tramite modifiche ai divisori.

Nel compendio immobiliare oggetto di valutazione è altresì presente un locale garage di mq.37 ca. calpestabili, posto al piano seminterrato in corpo separato dal principale ed il cui accesso avviene tramite rampa posta nella corte.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva delimitata da una recinzione, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 307 circa.

L'unità abitativa posta al piano primo e censita con il subalterno 3 risulta essere classificata in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 211,41 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° **08352-735413-2025** rilasciato il 11/09/2025 e valido fino al 11/09/2035.

L'unità abitativa posta al piano terra e censita con il subalterno 4 risulta essere classificata in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 238,26 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° **08352-735410-2025** rilasciato il 11/09/2025 e valido fino al 11/09/2035.

Il valore finale di stima decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata è pari ad **€ 212.000,00** (euro duecentododicimila/00).

Il valore di locazione stimato è pari ad **€ 12.900,00** (euro dodicimilanovecento/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

### **23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI...;**

Lo scrivente E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, per le proprie caratteristiche strutturali, funzionali e localizzative, debba essere venduto in lotto unico.

Tale scelta ne consente una migliore valorizzazione sul mercato immobiliare, evitando una frammentazione che potrebbe comprometterne l'appetibilità riducendo l'interesse da parte di potenziali acquirenti.

### **24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO;**

Il codice Fiscale dei debitori esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

-

**25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ... ESTRATTO DI MATRIMONIO...;**

Presso il competente ufficio del Comune di Santa Sofia, l'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di stato civile relativo al debitore esecutato.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

*(ALL.11 CERTIFICATO STATO CIVILE)*

**26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE...;**

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 23 luglio 2025, i competenti uffici del Comune di Santa Sofia hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

*(ALL.12 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)*

**27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO... ACQUISENDONE COPIA;**

Non ve ne sono.

**28) 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 persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA;**

Per la redazione del presente Elaborato Peritale non si è reso necessario formulare istanza di proroga del termine di deposito della perizia.

**30) PROVVEDA DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, UNA COPIA DELL'ELABORATO PERITALE CON TUTTI GLI ALLEGATI E UNA COPIA DEPURATA DEI DATI NEL RISPETTO DELLA PRIVACY**

La relazione peritale viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì secondo le modalità indicate nel quesito.

**31) PROVVEDA AD INVIARE NEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE, NONCHÉ LE ATTESTAZIONI DEGLI INVII ALLE PARTI, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU**

Copia della presente relazione peritale è stata inoltrata al creditore procedente e al debitore come da ricevute che separatamente si allegano alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Vengono inoltre depositate telematicamente l'attestazione degli invii effettuati e la nota professionale, mentre l'originale di A.P.E. sarà depositato brevi manu.

**NOTE;**

- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

**ALLEGATI;**

- Allegato n.1 - Documentazione catastale – Planimetrie
- Allegato n.2 - Documentazione catastale – Visure
- Allegato n.3 - Documentazione fotografica
- Allegato n.4 - Atto di Provenienza
- Allegato n.5 - Visure conservatoria
- Allegato n.6 - Urbanistica – Documentazione
- Allegato n.7 - Urbanistica – Tavole di progetto
- Allegato n.8 - Rilievo stato di fatto
- Allegato n.9 - Verifica contratti Agenzia delle Entrate
- Allegato n.10 - Attestato di prestazione energetica
- Allegato n.11 - Certificato stato civile
- Allegato n.12 - Certificato storico di residenza
- Allegato n.13 - Allegato A

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 18 settembre2025

L'Esperto Stimatore  
Geom. Stefano Mingozi  
(sottoscrizione digitale)