



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)  
mobile 349 1826299  
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

**N. Gen. Repertorio 121/2025**

DEPURATA

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 121/2025 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 11/5/2026

Giudice dell'Esecuzione Dott. MAFFA DANILO

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Forlì 7 aprile 2026

**Esperto Designato**

*Arch. Elio FIORINI*

**R.G. ES n.121/2025**

**TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**Immobile in comune di FORLÌ via del Quattro n. 34**

In data 29/9/2025 si assegnava l'incarico al sottoscritto Arch. Elio FIORINI, con studio professionale in Forlì via Nove Febbraio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì Cesena al n. 168 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico.

Gli venivano posti i quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta e invio telematico (elaborato con formato PDF):

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 15/10/2025 è stato effettuato il primo sopralluogo (assenti) e con sopralluogo concordato in data 23/10/2025 dell'immobile posto in comune di Forlì via del Quattro n. 34

**RISPOSTA AI QUESITI**

**1.** E' stata data comunicazione alla proprietà dell'immobile per il sopralluogo con raccomandata AR

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – FORLÌ via del Quattro n. 34**

Identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione individuato come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliare posta in Forlì (codice: D704), in fabbricato bifamiliare a destinazione residenziale. Unità abitativa posta al piano primo e autorimessa al piano terra (lato sud est)

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

**Visura per soggetto** Catasto fabbricati di Forlì (FC)

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	170	94 361	17 1	A/3	3	6.0 vani	Totale: mq. 127 totale escluse aree scoperte: 123 mq	433,82 Lire 840.000
2	170	361	2	C/6	2	23 mq	Totale 23 mq	102,16 Lire 197.800
3	170	361	3	BCNC				

Immobili 1, 2 e 3 via del Quattro n. 34

Immobile 3 B.C.N.C. (Corte) a particella 94 subalterno 17 graffato particella 361 subalterno 1 e part. 361 sub 2

Immobile 1 piano T – 1 - 2

Immobile 2 e 3 piano T

Dati derivanti da:

Variazione del 27/4/2001 Pratica n. 91466 in atti dal 27/4/2001 Frazionamento – mod 58 n. 40584 (n. 220.1/2001)

Immobili 1 e 2 - Variazione del 14/10/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale

\*\*\*\*\* , diritto di nuda proprietà per 1000/1000

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale

\*\*\*\*\* , diritto di usufrutto per 1000/1000

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	170	361	Ente Urbano	04	89			
2	170	94	Ente Urbano	01	21			

L'unità abitativa in oggetto confina con il subalterno 16 della particella 361

Il lotto dove insiste l'immobile confina con via del Quattro, via del Prete, particella 357; particella 497 e particella 360 del foglio catastale 170

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via del Quattro n. 34

Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

Agli esecutati

\*\*\*\*\* (quota di nuda proprietà per 1000/1000)

\*\*\*\*\* (usufrutto per 1000/1000)

Gli immobili in Forlì individuati al foglio 170 particella 94 subalterno 17 graffato con particella 361 sub 1 (categoria catastale A/3) e particella 361 subalterno 2 (categoria catastale C/6) sono pervenuti per atto di compravendita, numero di repertorio 81933 del 5/8/1998 notaio \*\*\*\*\*, voltura n. 11277.1/1998 in atti dal 25/11/1998

Verbale di Pignoramento immobili trascritto il 10/6/2025 al n. 10260 del registro generale e al n. 7348 del registro particolare. Tribunale di Forlì – Unep di Forlì del 8/5/2025 repertorio 1712, a favore di «\*\*\*\*\*» con sede a \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* ed a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* titolare della nuda proprietà

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* titolare dell'usufrutto.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione

Verbale di Pignoramento immobili trascritto il 11/9/2025 al n. 16331 del registro generale e al n. 1185 del registro particolare. Tribunale di Forlì – Unep di Forlì del 26/7/2025 repertorio 3015, a favore di «\*\*\*\*\*» con sede a \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* ed a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* titolare della nuda proprietà e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* titolare dell'usufrutto.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione

Per l'unità sopracitata si formula un LOTTO UNICO costituito dall'alloggio (piano primo), garage (piano terra) e corte comune ai due subalterni.

### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI ABITAZIONE, GARAGE E AREA SCOPERTA**

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo bifamiliare, con una abitazione al piano terra, in corso di costruzione e al piano primo abitazione e garage al piano terra oggetto della presente perizia.

Il fabbricato è del tipo isolato

L'ingresso dell'alloggio avviene al piano terra dalla corte esclusiva.

Le scale conducono al piano primo con accesso sul soggiorno che disimpegna il vano cucina-pranzo, dal soggiorno si raggiunge la zona notte costituita dal bagno e due camere da letto (in origine che con la realizzazione di una parete nella camera di più ampie dimensioni ha generato due vani), dal corridoio della zona notte si accede al terrazzo sul fronte stradale.

I vani di abitazione sono tutti allo stessa quota. Il sottotetto, raggiungibile con una botola, nell'elaborato grafico è esclusivo dell'alloggio non viene contabilizzato in quanto ha una altezza media di cm. 150

Al piano terra è presente un portico dove si trova l'accesso all'abitazione

Sul fronte sud est è stato realizzato il garage, con porta carraia dal fronte stradale, il vano non ha un collegamento diretto con l'abitazione

L'area scoperta, identificata con la particella 361 sub 3 è esclusiva delle unità oggetto della perizia

L'alloggio al piano terra, in corso di costruzione/completamento, di altra proprietà, ha accesso sul fronte retro dall'area accessibile da via del Prete

Il fabbricato di abitazione si presenta con due piani fuori terra. Ha tetto a falde del tipo a padiglione

### Finiture e impianti

L'area esterna comune (sub 3 della particella 361 - BCNC - Corte) è parte destinata a verde e aiuole e la rimanente parte con pavimentazione in elementi autobloccanti in cemento; sul perimetro del fabbricato è stato realizzato un marciapiede in battuto di cemento.

Il lotto si affaccia su via del Quattro e via del Prete.

Il portico del piano terra ha pavimentazione in piastrelle in monocottura o similari, rivestimento pilastri in mattoni a vista con archi a sesto ribassato.

La scala interna, a due rampe perpendicolari ha rivestimento dei gradini con piastrelle in monocottura in pezzi speciali e zoccolino perimetrale dello stesso materiale.

I vani di abitazione sono pavimentati con piastrelle in monocottura o materiale simile con zoccolini dello stesso materiale, Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nel vano cucina-pranzo in una parte del soffitto è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso

Le finestre e porte finestre sono in legno con vetro camera e guarnizioni perimetrali, le persiane esterne sono in profilati di alluminio con alette orientabili. Le porte interne sono del tipo tamburato in legno con essenza a vista

Nell'unità è presente impianto idrico, elettrico del tipo sottotraccia, riscaldamento con corpi scaldanti in acciaio a colonna e caldaia autonoma alimentata a gas metano posta in cucina, pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria collocata nel garage, impianto di allontanamento acque reflue, l'unità abitativa è dotata di impianto fotovoltaico con pannelli posti sulle falde del tetto della potenzialità di 4,8 kw/h

Dal disimpegno si accede al terrazzo del tipo a tasca su porzione della proiezione del portico sottostante, perimetrato da muratura.

Il garage è pavimentato con piastrelle, è stato compartimentato con parete che ha originato due vani, il locale sul fronte strada è accessibile da porta carraia del tipo basculante in lamiera e porta pedonale ad una anta posta al di sotto del portico. Dal vano garage con una scala retrattile in metallo si accede al sottotetto del locale.

Esternamente il fabbricato è intonacato ma non tinteggiato, alcune porzioni al piano terra non risultano completate.

Il manto di copertura è in tegole curve in cemento, lattoneria in lamiera di rame

L'accesso al lotto avviene da cancello carraio del tipo scorrevole e cancello pedonale sul fronte strada, quest'ultimo protetto da una pensilina. La recinzione sul perimetro del lotto è composta da rete metallica plastificata su sovrastante muretto con copertina di protezione in mattoni montati in coltello.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni, sono necessarie piccole opere di manutenzione ordinaria oltre al ripristini della camera oggetto di frazionamento

Il fabbricato non è sottoposto al vincolo storico ai sensi della Legge del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. Lgs n. 42 del 22/1/2004).

### Osservazioni di merito

Il fabbricato in generale è in discrete-buone condizioni di manutenzione, necessita di alcune opere di ripristino e completamento

Dal confronto fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e alcuni elaborati estratti dal comune di Forlì si evidenzia la presenza di alcune difformità

Rappresentazione Fotografica LOTTO UNICO (esterni ed interni)



*Viste da via del Quattro*



*interna di accesso ai vani abitativi*



*Portico e scala*

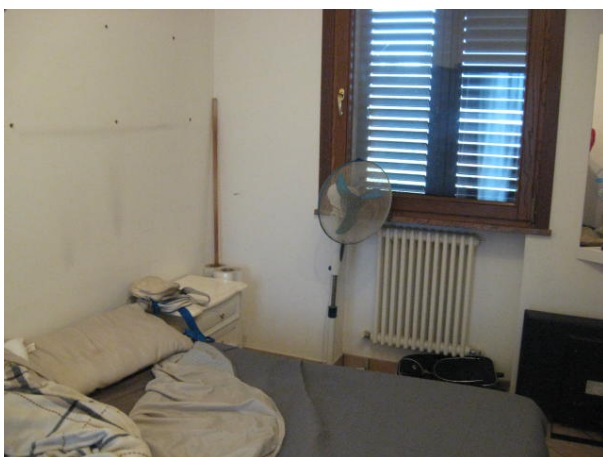


*cucina-pranzo*



*disimpegno notte dal*

*soggiorno e bagno*

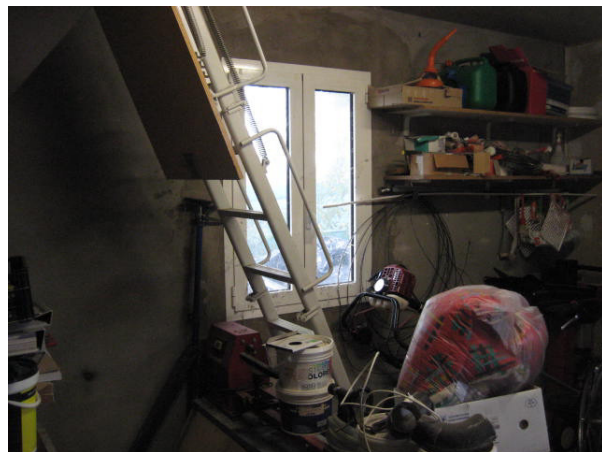


*camera*



disimpegno notte e

terrazzo fronte stradale



garage – rimessa

3. La proprietà dell'immobile posto in comune di Forlì (FC) via del Quattro n. 34, individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio n. 170 particella 94 subalterno 17 graffato con particella 361 subalterno 1, categoria A/3 abitazione - classe 3, piano T-1 – consistenza vani 6; e particella 361 subalterno 2 categoria C/6 garage classe 2 consistenza 23 mq risulta intestata a:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale  
\*\*\*\*\* , diritto di nuda proprietà per 1000/1000  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale  
\*\*\*\*\* , diritto di usufrutto per 1000/1000

4. Per l'immobile in oggetto è stato prodotto il Certificato notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. del Notaio Dott. \*\*\*\*\*

In riferimento al Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Forlì in data... OMISSIS....

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Forlì Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastale si ha la seguente situazione:

Comune di Forlì (codice: D704) - FC – via del Quattro n. 34

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	170	94 361	17 1	A/3	3	6 vani	Totale: mq. 127ee scoperte: 123 mq	433,82 £. 840.000
2	170	361	2	C/6	2	23 mq	Totale 23mq	102,16 £. 197.800
3	170	361	3	B.C.N.C				(Corte)



google maps

5. Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione –Territorio Servizi Catastali, l'Esperto Stimatore ha provveduto a prendere visione ed estrarre copia delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

6. Visto l'atto di provenienza della unità immobiliare, l'attuale situazione risultante in catasto, per l'immobile in oggetto, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

7. Proprietà dell'immobile:

\*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , diritto di nuda proprietà per 1000/1000

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , diritto di usufrutto per 1000/1000

L'unità individuata come LOTTO UNICO costituito da: abitazione al piano terra – primo, distinta al foglio 170 particella 94 subalterno 17 graffata con particella 361 subalterno 1; e garage-rimessa al piano terra al foglio 170 particella 361 subalterno 2 al momento del sopralluogo risulta occupata dagli esecutati

**8.** Dal sistema Metropolis si evince la seguente destinazione (descrizione più esaustiva nei successivi paragrafi):

- Sottozona E1 - Zone di produzione agricola normale - art.101 delle norme di RUE
- Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE



Stralcio foglio 170

**9. - 10.** L'unità abitativa e le pertinenze sono porzione di un immobile con una unità in corso di costruzione al piano terra di altra proprietà. Non ci sono oneri condominiali. Per l'unità abitativa in oggetto si devono prevedere le spese relative a quanto e se dovuto: Imu, Tari, e necessità primarie relative alle utenze.

**11. - 12.** Dal Sistema Metropolis del comune di Forlì si estrae quanto segue relativamente alla destinazione urbanistica:

Il terreno distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: **170 particelle 94 e 361**

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Foglio – Mappali:

170 – 361

170 - 94

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona E1 - Zone di produzione agricola normale - art.101 delle norme di RUE;
- Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- (VN) Area pedecollinare con tessitura agricola di tipo intensivo - art. 54 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (VN) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo - art. 48 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Ambiti a falda freatica depressa - art. 51 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- Sezione di censimento n. 1356 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- (ST) Ambiti ad alta vocazione produttiva - art. 23 delle norme di PSC;
- 12 VILLAGRAPPÀ CASTIGLIONE PETRIGNONE CIOLA - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- (VP) Zone di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC

#### Nota Bene

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dal sito del Comune di Forlì, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento

valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano sul terreno con il sovrastante fabbricato.

**13.** L'immobile è stato realizzato in epoca presunta 1990

Titoli noti 391/98 PG. 18249/98

Archivio generale

- prot. gen. n. 33817 del 13/7/2001: comunicazione-relazione opere (lett. "c") art. 4 (L. n.493/93) in attuazione dell'art. 20 della L. 10/12/1981 n. 741 – lavori di ampliamento e ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione

*A causa degli eventi alluvionali del maggio 2023 i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili ed il comune di Forlì ha comunicato che gli atti sopra descritti sono indisponibili/irreperibili*

*Deposito temporaneo via Vassura*

- *prot. gen. 31837 del 3/7/2002: L. 2/2/1974 n. 64 provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche e art. 3 della L.R. 35/84 come modificata ed integrata dalla L.R. 40/95 in attuazione dell'art. 20 della L. 10/12/1981 n. 741 – ampliamento civile abitazione*

*Servizio Edilizia*

- *prot. gen. 31208/1989 concessione n. 257 del 3/5/1990*

- *prot. gen. 48576 del 20/12/1993 vecchio antecedente 31208/89 variante a concessione n. 257 del 3/5/1990 per un fabbricato di civile abitazione in via del Quattro n. 34*

- *prot. gen. n. 18249 del 17/4/1998 richiesta rilascio della concessione edilizia per completamento lavori e modifiche alla concessione 257/90 da eseguirsi nel fabbricato posto in via del Quattro n. 34 località Villagrappa uso abitazione*

- *prot. gen. 22434 del 10/5/2000 richiesta di voltura in estensione della concessione edilizia 391/98 prot. gen. 18249/98*

- *prot. gen.61756 del 23/12/2000 richiesta rilascio della concessione edilizia per una variante da eseguirsi nel fabbricato posto in via del Quattro angolo via del Prete (collegare la concessione 391/98) civile abitazione*

- *prot. gen. 24646 del 23/5/2002 richiesta di certificato di abitabilità provvisoria per il fabbricato sito in via del Quattro angolo via del Prete, concessione 257 del 3/5/1990 prot gen. 31208/89 – ru 4677/89 e prot gen. 61756/2000*

- *prot gen. 41186 del 6/9/2002 richiesta rilascio di concessione edilizia per completamento lavori alla concessione 391/98 prot gen. 18249/98 da eseguirsi nel fabbricato di abitazione posto in via del Quattro angolo via del Prete*

La comunicazione ricevuta dal comune di Forlì - Servizio Edilizia con quanto descritto sopra è allegata alla presente

**14.** L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e controllata la distribuzione e la destinazione dei vani. Con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio si è appurata la regolarità o meno dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati grafici e descrittivi reperiti presso il comune di Forlì

Lo stato attuale di fatto dell'unità non è conforme all'ultimo grafico rappresentativo dell'immobile a corredo degli atti autorizzativi sopra indicati e alle planimetrie catastali. Alcune dimensioni dei vani sono leggermente diverse e la realizzazione di una partizione interna in una camera posta a est ha determinato due vani utilizzati al momento del sopralluogo a camere da letto. Si evidenzia che entrambi i vani che sono stati generati non rispondono alle vigenti norme per la destinazione a camere, in quanto il locale dotato di finestra non ha le dimensioni minime per essere definito camera da letto e l'altro locale è privo di finestra e quindi senza aerazione naturale.

Altra difformità è la divisione realizzata nel vano garage originando due locali in luogo di un unico vano come da elaborati grafici

Si indica inoltre la presenza di un manufatto con struttura lignea con planimetria pressoché quadrata e copertura ad unica falda realizzata sull'area scoperta a ridosso del confine a sud est

Lo stato autorizzato dovrà essere ripristinato, eventuali difformità andranno regolarizzate a mezzo pratica edilizia di sanatoria con oneri a carico dell'Aggiudicatario. Sarà cura pertanto dell'acquirente provvedere a regolarizzare tali posizioni sia edilizie sia catastali ove possibile e necessario.

In tal caso l'acquirente, dovrà incaricare un tecnico di fiducia, che a seguito della predisposizione di specifico progetto per presentare la sanatoria per cristallizzare quanto realizzato. Si sottolinea che in caso di vendita forzata, l'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) dispone che: "L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo di sanatoria, dovrà presentare

domanda agli organi competenti entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria” e l’aggiornamento-variazione catastale

A causa dell’alluvione del maggio 2023, l’archivio del comune di Forlì non è in grado di rilasciare tutti elaborati presentati precedentemente, con la comparazione parziale fra lo stato di fatto e quanto depositato con i vari titoli abilitativi.

Il comune ha rilasciato un elenco di titoli abilitativi oltre ad alcuni elaborati grafici e descrittivi.

Il raffronto è stato fatto fra la situazione verificata durante il sopralluogo e le planimetrie catastali, considerando comunque che il catasto non è probatorio per la regolarità edilizia dell’immobile.

**15.** I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione, quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà degli Esecutati non è di natura concessoria ma in proprietà.

**16. – 17.** L’unità abitativa non era dotata di certificazione energetica (APE).

E’ stato redatto il certificato energetico per l’unità distinta con la particella 94 subalterno 17 graffato con particella 361 sub 1 foglio 170 ha assunto il numero 01337-032847-2026, scadente il 5/4/2036 che ha identificato l’immobile in classe energetica F con EP gl,nren 307,73 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dalla geom. \*\*\*\*\*



formaps

**18- 19.** L’unità immobiliare descritta, destinata catastalmente ad abitazione è stata censita al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.

**20. UNITA' RESIDENZIALE in Forlì via del Quattro n. 34 (angolo via del Prete) – Villagrappa - foglio catastale 170 particella 94 sub 17 graffata con particella 361 sub 1 (A/3) e particella 361 sub 2 (C/6) e particella 361 subalterno 3 (BCNC) costituito da abitazione al piano terra - primo, garage-rimessa al piano terra e corte (BCNC) piano terra**

STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI DI STIMA

*Il Perito Estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili in capo alla presente esecuzione immobiliare ha ritenuto di procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo criteri che si vanno ad enunciare.*

*Per far ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione del/i bene/i da stimare. Oltre a questi aspetti di tipo edilizio – urbanistico sono stati considerati anche quelli eventualmente restanti, capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. stato di conservazione, vizi, ubicazione, vocazione territoriale, servizi infrastrutture, locazioni, incidenza di eventuali costi manutentivi futuri, ecc.)*

*Attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile/i con le planimetrie in possesso, si è proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori.*

*Altro elemento di valutazione è quello relativo alla destinazione d'uso attestata ed i vincoli a cui risulta legata anche eventualmente da specifiche scritture.*

*Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è ritenuto adottare il criterio ritenuto più congruo ed attualmente riferibile alla specificità dello/gli stesso/i.*

*Nel caso specifico quello tecnico-comparativo, basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni secondo i prezzi correnti di mercato.*

*Si espone il calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto di perizia. Il metodo adottato nella redazione della presente stima sarà quello sintetico-comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili aventi caratteristiche simili a quello descritto nella presente perizia, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite*

*Inoltre si sono considerati una serie di altri parametri quali la tipologia e la disposizione degli immobili, il profilo statico, architettonico e costruttivo dell'immobile, le condizioni di agibilità, le dimensioni dell'immobile, le pertinenze, i vincoli e le servitù. Considerando l'età del fabbricato, lo stato di conservazione, la tipologia costruttiva secondo le tecniche del momento, il livello di finiture presenti (all'interno e all'esterno dell'immobile), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità "normale - discreto" tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti stadi di commerciabilità: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo; e le caratteristiche dell'immobile: unità abitativa.*

*Per la valutazione finale vengono presi in considerazione anche parametri tecnici quali nello specifico le superfici commerciali compresi i muri dell'immobile. Le superfici prese in considerazione per il calcolo finale comprenderanno anche quelle non regolarmente autorizzate da atti amministrativi. Le superfici lorde delle varie unità saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, come descritto in precedenza riferito agli Indici Mercantili.*

*Caratteristica urbanistica – catastale: non regolarità urbanistica catastale come descritto in apposito capitolo.*

*Il valore di stima finale, dell'unità in oggetto, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale che è stata calcolato nella tabella sotto, moltiplicata con il più probabile*

valore di mercato a cui verrà applicata una riduzione percentuale che riassume i fattori negativi descritti nel tentativo di conferire appetibilità e vendibilità di beni immobili. Il risultato finale così ottenuto comprenderà anche le spese necessarie per compiere le necessarie pratiche amministrative per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto, imposte dalle norme vigenti, infine come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione in maniera forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale.

Il sottoscritto stima il valore di mercato attuale dell'immobile come libero.

Si considereranno, oltre ai prezzi e/o valori noti e l'ubicazione del/i bene/i immobiliare/i, il contesto in cui è inserito o sono inseriti, con valori al metro quadrato con applicazione di parametri di merito relativi alle condizioni principali, con parametro neutro 1,00, ed altri parametri per servizi, garage, terrazze, magazzini, depositi, cantine, soffitte, archivi, ecc. Per la determinazione del computo delle superfici i criteri di valutazione sono stati adottati gli INDICI MERCANTILI previsti dal sistema SIM (Sistema Italiano Misurazione del 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI con coefficienti secondo le destinazioni presenti

Si evidenzia che i criteri ed i coefficienti di ragguaglio della superficie commerciale sono stati determinati in base al Sistema Italiano Misurazione (SIM, dpr n. 139/1998) pubblicato nel codice Valutazioni Immobiliari, CVI, del 2018 con valutazione percentuale sull'immobile oggetto di perizia

### **LOTTO UNICO -**

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 2.250,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<b><u>PIANO TERRA</u></b>			
Portico	29.50	0.35	10.33
Ingresso	2.05	1.00	2.05
Garage	26.45	0.55	14.55
<b><u>PIANO PRIMO</u></b>			
Abitazione	77.85	1.00	77.85
terrazzo	11.35	0.40	4.54
<b><u>PIANO TERRA (area esclusiva)</u></b>			
Area scoperta	502.00	0.10	50.20
<b>TOTALE</b>	metri quadri commerciali		<b>159.52</b>

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità, stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.95

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato = 1.00

Coefficiente di Funzionalità = 1.00

Coefficiente per posizione, ecc. = 0.90

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

Si determinerà pertanto il valore applicato delle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Forlì (FC) immobile posto in località Villagrappa via del Quattro n. 34 (angolo via del Prete)

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 = 0.86$$

$$V = 2.250,00 \times 0.86 = \text{€}/ \text{mq} 1.935.00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 159.52 \times 1.935,00 = \text{€. } 308.671,20$$

Dall'importo sopradescritto si sottrarrà la somma di €. 1.000,00 per aggiornamento-variazione catastale e €. 5.000,00 per pratica sanatoria con esclusione dall'importo per eventuali opere murarie, impiantistiche e delle sanzioni e diritti comunali e catastali

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%.

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 272.404,08 arrotondato ad **€. 273.000,00 (diconsi Euro duecentosettantatremila/00)**

### **Nota Bene**

*Nella determinazione del più probabile valore di mercato non si è tenuto in considerazione la valutazione della nuda proprietà e del valore dell'usufrutto in quanto la procedura esecutiva ha coinvolto sia il soggetto proprietario della nuda proprietà sia la titolare del diritto di usufrutto*

**21.** Nel caso in specie risulta pignorata l'intera quota di proprietà 1/1 (uno su uno) della unità immobiliare posta in comune Forlì (FC) via del Quattro n. 34, in particolare:

al catasto fabbricati del Comune di Forlì (FC), al foglio n. 170

a) *particella n. 94 subalterno 17 graffata con particella 361 subalterno 1 cat. A/3, classe 3 - piano T-1 - 2; consistenza 6 vani; superficie totale mq. 127 totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita catastale €. 433,82 (£. 840.000)*

b) *particella n. 361 subalterno 2 cat. C/6, classe 2 - piano T; consistenza 23 mq; superficie totale mq. 23 €. 102,16 (£. 197.800)*

c) *particella n. 361 sub 3 cat. BCNC, piano T;*

Verbale di Pignoramento immobili trascritto il 11/9/2025 al n. 16331 del registro generale e al n. 1185 del registro particolare. Tribunale di Forlì – Unep di Forlì del 26/7/2025

repertorio 3015, a favore di «\*\*\*\*\*» con sede a \*\*\*\*\* , c.f.

\*\*\*\*\* ed a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il

\*\*\*\*\* titolare della nuda proprietà e \*\*\*\*\* nata a

\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* titolare dell'usufrutto.

### **22. DESCRIZIONE DELLE UNITA' ABITATIVA, GARAGE E PERTINENZE - LOTTO UNICO**

Il fabbricato è di tipo isolato posto in zona periferica in località Villagrappa ad alcuni chilometri dal centro di Forlì

L'immobile ha due piani fuori terra, con l'abitazione oggetto della presente relazione al piano primo raggiungibile con scala interna e garage posto al piano terra sul lato sud est. L'unità al piano terra è in fase di completamento e di altra proprietà con ingresso autonomo posto sul retro. Le unità oggetto della presente perizia hanno area esterna di proprietà esclusiva che si affacciano su via del Quattro, perimetrata da recinzione ed accessibile con passo pedonale e passo carraio

### Finiture – osservazioni di merito

Il fabbricato è in discrete-buone condizioni, necessita di opere di manutenzione ordinaria. Ha riscaldamento autonomo, è dotato di impianto fotovoltaico con pannelli inseriti sulla copertura

Al momento del sopralluogo, come da certificati demografici acquisiti, l'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati

All'interno dell'unità abitativa e del garage sono presenti delle difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali e i documenti estratti dal comune di Forlì

L'area esterna scoperta è in parte a verde e parte pavimentata con autobloccanti e marciapiede perimetrale al fabbricato in battuto di cemento

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare. Prese in considerazione le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 950,00 mensili.

Si potrà affittare l'unità immobiliare dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Finiture esterne

muratura intonacata e non tinteggiata con mattoni a vista per la carenatura dei pilastri del portico del piano terra con archi a sesto ribassato

L'area esterna scoperta è in parte a verde e parte pavimentata con elementi autobloccanti. Sul perimetro del fabbricato è realizzato marciapiede in battuto di cemento

Recinzione in rete metallica plastificata su muretto

Finiture interne e disposizione	<p>Passo carraio con cancello scorrevole e passaggio pedonale protetto da pensilina</p> <p>Scala interna autonoma per accesso ai vani di abitazione al piano primo, con soggiorno, pranzo-cucina, disimpegno notte, bagno, camera matrimoniale e camera (descrizione catastale) con parete di separazione che origina due vani; dal disimpegno notte si accede al terrazzo a tasca sul fronte stradale</p> <p>Pavimenti in monocottura o similari, zoccolini con stesso materiale e rivestimento scala con elementi speciali dello stesso materiale. Bagno con sanitari, pareti intonacate e tinteggiate con soffitto cucina-pranzo con parte ribassata con cartongesso.</p> <p>Finestre in legno con vetro camera, persiane in profilati di alluminio</p>
Copertura	tetto a padiglione per la parte a due piani; a due falde (a capanna) nella porzione dell'edificio ad un piano destinato ad autorimessa (lato sud est)
Impianti:	
idrico:	presente
ascensori e montacarichi	no
scarichi	si
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in acciaio e caldaia alimentata a gas metano e pompa di calore per produzione acqua calda sanitaria
Impianto di condizionamento	no
Scarichi	si
Impianto fotovoltaico	si (pannelli collocati sulle falde del tetto)
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge, portico	si
Area esterna esclusiva	si
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile

La conformità degli impianti presenti dovrà essere verificata da personale idoneo provvisto delle opportune attestazioni

### Osservazioni

Lo stato di fatto dell'unità non è conforme all'ultimo elaborato grafico rappresentativo dell'immobile a corredo degli atti autorizzativi sopra indicati e delle planimetrie catastali

Alcune dimensioni dei vani sono leggermente diverse e la realizzazione di una partizione interna in una camera posta a est ha determinato due vani utilizzate al momento del sopralluogo a camere da letto. Si evidenzia che entrambi i vani non rispondono alle vigenti norme per la destinazione a camere, in quanto il locale dotato di finestra non ha le

dimensioni minime per essere definito camera da letto e l'altro locale è privo di finestra e quindi senza aerazione naturale.

Altra difformità è la divisione realizzata nel vano garage originando due vani in luogo di un unico vano

Si indica inoltre la presenza di un manufatto con struttura lignea con planimetria pressoché quadrata e copertura ad unica falda realizzata sull'area scoperta a ridosso del confine a sud est

Lo stato autorizzato dovrà essere ripristinato e eventuali difformità andranno regolarizzate a mezzo pratica edilizia di sanatoria con oneri a carico dell'Aggiudicatario. Sarà cura dell'acquirente provvedere a regolarizzare le posizioni, ove possibile e necessario, edilizie e catastali.

Per le caratteristiche oggettive che presenta sarà venduto come lotto unico.

**24.** Il codice fiscale degli esecutati sono i seguenti:

\*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*

**25.** Dalla verifica presso i servizi demografici del comune di Forlì si evince quanto segue:

Il sig. \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

Annotazioni:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio contro scritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune di Forlì in data 11 settembre 2024 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al n. 410 P.2S.C anno 2024 e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 498 P.2S.C. anno 2024, i coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* di cui al matrimonio contro scritto si sono separati.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di Forlì in data 16/4/2025 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al n. 205 P.2S.C. anno 2025, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 297 P.2S.C. anno 2025, sono cessati gli effetti civili del matrimonio contro scritto

**26.** L'alloggio in oggetto, al momento del sopralluogo risulta occupato.

Dai documenti demografici del comune di Forlì, risultano attualmente residenti:

\*\*\*\*\*

**27.** Non risulta nulla in tal senso

**28.** La proprietà dell'immobile è in capo a persona fisica

Gli immobili sono del tipo residenziale, la vendita sarà assoggettata applicando le norme e circolari vigenti al momento della cessione con imposta di registro

**29.** Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

**30.** L'Esperto Stimatore provvede a depositare per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Forlì, nel rispetto del termine indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'Allegato "A") allegando le planimetrie, la documentazione fotografica, planimetrie catastali, autorizzazioni, licenze, concessioni, stato di famiglia, certificati pubblicità immobiliare ed una copia depurata nel rispetto della Privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti), l'allegato "A"

**31.** L'Esperto Stimatore provvede a inviare nel rispetto del medesimo termine, una copia del presente elaborato peritale all'Esecutato e/o Esecutati, al/ai creditore/i precedente/i ed al/i creditore/i intervenuto/i.

I documenti relativi alla presente pratica, depositati presso il Tribunale di Forlì sono stati scaricati e verificati con gli attuali strumenti informatici. Si allega alla presente la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate da questo GE e copie del certificato APE

Forlì 7 aprile 2026

Con osservanza

L'Esperto Stimatore *Arch. Elio FIORINI*  
(firmato digitalmente)

**RIEPILOGO**

Procedura Esec. Imm.re n. **121/2025 R.G.Es.**

Giudice Dott. MAFFA DANILO

Creditore Procedente: \*\*\*\*\*

Debitore: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* titolare della nuda proprietà (1000/1000)

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* titolare dell'usufrutto (1000/1000)

*Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Forlì in data 11/9/2025 al n. 16331 del registro generale e al n. 1185 del registro particolare.*

*a favore di "\*\*\*\*\*" con sede a \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\*  
contro*

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*

**IMMOBILI**

*Bene in Forlì, foglio 170 particella 361 subalterno 2, C/6 – autorimessa o rimessa, 23 mq, piano T, via del Quattro n. 34*

*Bene in Forlì, foglio 170 particella 361 subalterno 3, X - fabbricato, via del Quattro n. 34*

*Bene in Forlì, foglio 170 particella 94 subalterno 17 graffata con la 361 subalterno 1 A/3 – abitazione di tipo economico – vani 6, piano T-1, via del Quattro n. 34*

Catasto fabbricati di Forlì (FC)

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	170	94 361	17 1	A/3	3	6.0 vani	Totale: mq. 127 totale escluse aree scoperte: 123 mq	433,82 Lire 840.000
2	170	361	2	C/6	2	23 mq	Totale 23 mq	102,16 Lire 197.800
3	170	361	3	BCNC				

Immobili 1, 2 e 3 via del Quattro n. 34

Immobile 3 B.C.N.C. (Corte) a part 94 sub 17 graffato part 361 sub 1 e part. 361 sub 2

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	170	361	Ente Urbano	04	89			
2	170	94	Ente Urbano	01	21			

Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

Per le unità sopracitate si formulerà LOTTO UNICO costituito da alloggio (piano terra e primo) e garage al piano terra

### **DESCRIZIONE DELLE UNITA' ABITATIVA, GARAGE E PERTINENZE - LOTTO UNICO**

Il fabbricato è di tipo isolato posto in zona periferica in località Villagrappa ad alcuni chilometri dal centro di Forlì

L'immobile è composto da piano terra e piano primo, con l'abitazione oggetto della presente relazione al piano primo raggiungibile con scala interna e garage posto al piano terra sul lato sud est.

L'unità al piano terra è in fase di completamento e di altra proprietà con ingresso autonomo posto sul retro. Le unità oggetto della presente perizia hanno area esterna di proprietà esclusiva che si affacciano su via del Quattro, perimetrata da recinzione ed accessibile con passo pedonale e passo carraio

#### *Finiture – osservazioni di merito*

Il fabbricato è in discrete-buone condizioni, necessita di opere di manutenzione ordinaria. Ha riscaldamento autonomo, è dotato di impianto fotovoltaico con pannelli inseriti sulla copertura

Al momento del sopralluogo, come da certificati demografici acquisiti, l'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati

All'interno dell'unità abitativa e del garage sono presenti delle difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali e i documenti estratti dal comune di Forlì

L'area esterna scoperta è in parte a verde e parte pavimentata con autobloccanti e marciapiede perimetrale al fabbricato in battuto di cemento

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del

mercato immobiliare. Prese in considerazioni le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 950,00 mensili.

Si potrà affittare l'unità immobiliare dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Finiture esterne	muratura intonacata e non tinteggiata con mattoni a vista per la carenatura dei pilastri del portico del piano terra con archi a sesto ribassato L'area esterna scoperta è in parte a verde e parte pavimentata con elementi autobloccanti. Sul perimetro del fabbricato è realizzato marciapiede in battuto di cemento Recinzione in rete metallica plastificata su muretto Passo carraio con cancello scorrevole e passaggio pedonale protetto da pensilina
Finiture interne e disposizione	Scala interna autonoma per accesso ai vani di abitazione al piano primo, con soggiorno, pranzo-cucina, disimpegno notte, bagno, camera matrimoniale e camera (descrizione catastale) con parete di separazione che origina due vani; dal disimpegno notte si accede al terrazzo a tasca sul fronte stradale Pavimenti in monocottura o similari, zoccolini con stesso materiale e rivestimento scala con elementi speciali dello stesso materiale. Bagno con sanitari, pareti intonacate e tinteggiate con soffitto cucina-pranzo con parte ribassata con cartongesso. Finestre in legno con vetro camera, persiane in profilati di alluminio
Copertura	tetto a padiglione per la parte a due piani; a due falde (a capanna) nella porzione dell'edificio ad un piano destinato ad autorimessa (lato sud est)
Impianti:	
idrico:	presente
ascensori e montacarichi	no
scarichi	si
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in acciaio e caldaia alimentata a gas metano e pompa di calore per produzione acqua calda sanitaria
Impianto di condizionamento	no
Scarichi	si
Impianto fotovoltaico	si (pannelli collocati sulle falde del tetto)
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge, portico	si
Area esterna esclusiva	si

abitabilità-usabilità

l'immobile è utilizzabile

La conformità degli impianti presenti dovrà essere verificata da personale idoneo provvisto delle opportune attestazioni

### Osservazioni

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati grafici ricevuti dal comune di Forlì

Lo stato di fatto dell'unità non è conforme all'ultimo elaborato grafico rappresentativo dell'immobile a corredo degli atti autorizzativi sopra indicati e delle planimetrie catastali

Alcune dimensioni dei vani sono leggermente diverse e la realizzazione di una partizione interna in una camera posta a est ha determinato due vani utilizzate al momento del sopralluogo a camere da letto. Si evidenzia che entrambi i vani non rispondono alle vigenti norme per la destinazione a camere, in quanto il locale dotato di finestra non ha le dimensioni minime per essere definito camera da letto e l'altro locale è privo di finestra e quindi senza aerazione naturale.

Altra difformità è la divisione realizzata nel vano garage originando due vani in luogo di un unico vano

Si indica inoltre la presenza di un manufatto con struttura lignea con planimetria pressoché quadrata e copertura ad unica falda realizzata sull'area scoperta a ridosso del confine a sud est

Lo stato autorizzato dovrà essere ripristinato e eventuali difformità andranno regolarizzate a mezzo pratica edilizia di sanatoria con oneri a carico dell'Aggiudicatario. Sarà cura dell'acquirente provvedere a regolarizzare le posizioni, ove possibile e necessario, edilizie e catastali.

In tal caso l'acquirente, dovrà incaricare un tecnico di fiducia, che a seguito della predisposizione di specifico progetto per presentare la sanatoria per cristallizzare quanto realizzato. Si sottolinea che in caso di vendita forzata, l'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) dispone che: "L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo di sanatoria, dovrà presentare domanda agli organi competenti entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria" e l'aggiornamento-variazione catastale

Per le caratteristiche oggettive che presenta sarà venduto come lotto unico.

L'unità abitativa non era dotata di certificazione energetica (APE).

E' stato redatto il certificato energetico per l'unità distinta con la particella 94 subalterno 17 graffato con particella 361 sub 1 foglio 170 ha assunto il numero 01337-032847-2026, scadente il 5/4/2036 che ha identificato l'immobile in classe energetica F con EP gl,nren 307,73 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dalla geom. \*\*\*\*\*

L'alloggio identificato come LOTTO UNICO, al momento del sopralluogo risulta occupato.

Dai documenti demografici del comune di Forlì, risultano attualmente residenti:

\*\*\*\*\*

Il valore delle unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di **€. 273.000,00**  
**(diconsi Euro duecentosettantatremila/00)**

**NOTE.**

- Si precisa che l'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono 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 conoscenza;
- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto Stimatore;

Espletato l'incarico ricevuto, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

**Allegati :**

<i>descrizione</i>
<i>Allegato "A"</i>
<i>Documentazione fotografica</i>
<i>Visure catastali (attuali e storiche), piante planimetria estratte</i>
<i>Atto di compravendita</i>
<i>Visure ipocatastali</i>
<i>Certificati residenza, stato di famiglia, estratto di matrimonio</i>
<i>C.D.U. certificato destinazione urbanistica sistema Metropolis</i>
<i>Copia certificato energetico della unità abitativa APE</i>

*La presente relazione di stima si compone di n. 30 pagine dattiloscritte e numerate e degli allegati:*  
A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria:

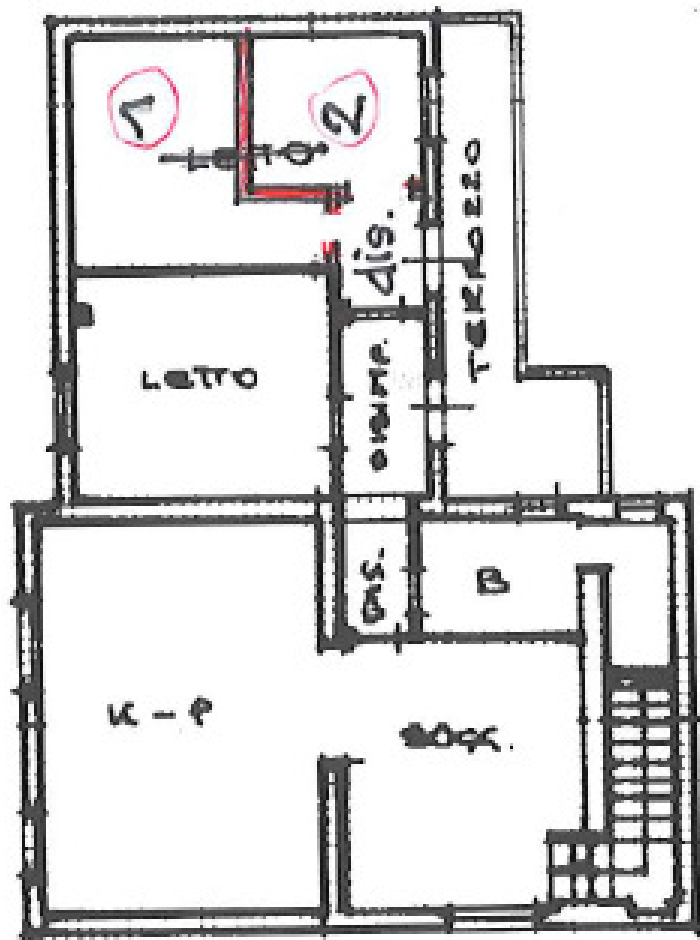
- Originale del presente elaborato, con relativi allegati, e l'ALLEGATO "A", dalle fotografie e dalle planimetrie
- Elaborato depurato (redatte nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy), e ALLEGATO "A",
- attestazione degli invii effettuati;
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Forlì 7 aprile 2026

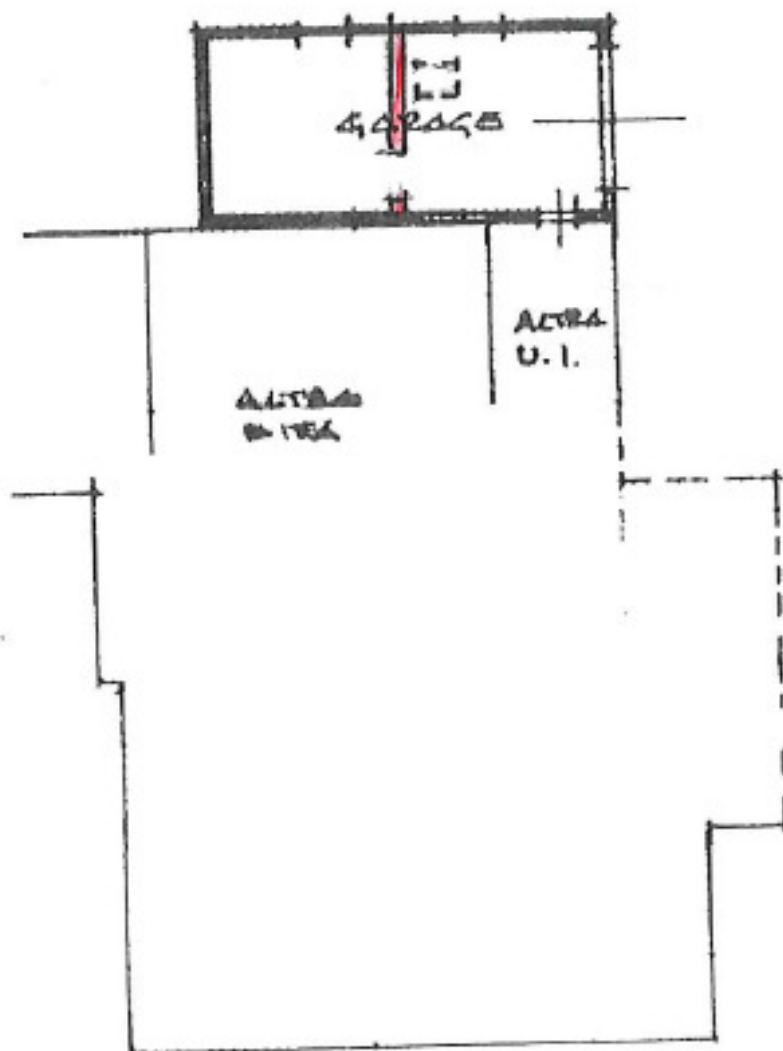
---

L'Esperto Stimatore Arch. Elio FIORINI



PIANO PRIMO H. = 280 :

# PIANO TERRA



In rosso le pareti realizzate all'interno delle unità difformi dagli elaborati depositati in comune e alle planimetrie catastali