

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.Es.Imm.n. **93/2025**

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. DANILO MAFFA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozzi

CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Avv. Raffaele Padovano

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.3
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA	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	
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.23
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	
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.24
05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE	pag.25
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.25
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.26
08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.27
8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	
8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	
8.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.28
10) SPESE CONDOMINIALI	pag.28
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO	pag.28
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA, DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA	pag.29
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	
13.1.1) COMMENTI	
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	
14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA	pag.32
15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.33
16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.33
17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	pag.33
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag.34
19) VARIAZIONI CULTURALI	pag.34
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA	pag.35
20.1.1) SEGMENTO DI MERCATO	
20.1.2) DATO IMMOBILIARE	
20.1.3) INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI	
20.1.4) STIMA DEL VALORE	
20.2) STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.43
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.44
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.46
24) CODICE FISCALE	pag.46
25) CERTIFICATO STATO CIVILE	pag.46
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.46
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.47
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.47
29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	pag.47
30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pag.47
31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU	pag.48
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.48
- ELENCO ALLEGATI.....	pag.49

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 20 agosto 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;

In data 10 settembre 2025 è stato effettuato un primo accesso all'immobile finalizzato alla verifica occupazionale ed allo stato manutentivo dell'immobile; le operazioni sono avvenute regolarmente in presenza dello scrivente Esperto Stimatore, dell'Avvocato Raffaele Padovano quale Custode Giudiziario nominato e dei signori _____ e _____ quali debitori esecutati.

Un secondo accesso è avvenuto in data martedì 16 dicembre 2025 alla presenza dello scrivente E.S. e del sig. _____ atto alle necessarie verifiche tecniche.

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 a porzione di fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo e sita nel Comune di Forlì (FC), in via dell'Appennino civico n.540 interno n.2.

L'immobile è ubicato nella porzione sud del Comune a circa 4 km. dal centro storico, all'interno del quartiere San Martino in Strada.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ma con una presenza di negozi, servizi e attività commerciali che rendono il quartiere vivace e ben servito.

Trattasi di un appartamento sviluppato su un unico livello e composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere letto, bagno e due balconi esterni.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso pedonale presente lungo viale dell'Appennino e le parti comuni dell'edificio quali corte e ingresso. Risulta altresì presente un accesso carraio posto lungo la retrostante via Giovanni D'Appia.

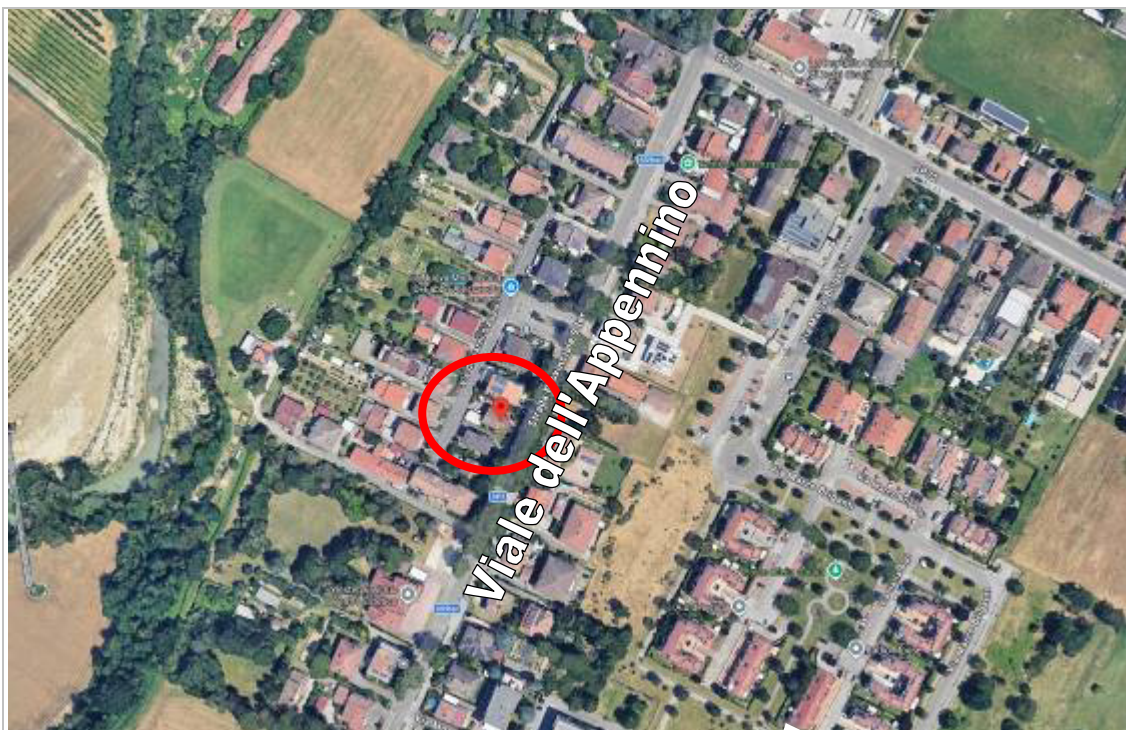
Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile.

Mappa di inquadramento territoriale



Mappa di inquadramento territoriale di dettaglio



Vista aerea



Vista aerea



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

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

1)

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 249 Particella 174 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 249 Particella 174

Classamento:

Rendita: Euro 289,22

Categoria A/3^{ml}, Classe 3, Consistenza 4 vani

Foglio 249 Particella 174 Subalterno 8

Indirizzo: VIALE DELL' APPENNINO n. 540 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 94 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 92 m²

L'unità immobiliare confina con muri perimetrali esterni su tutti i lati ed inferiormente con l'unità immobiliare abitativa censita con il subalterno 7 oltre all'ingresso comune censito con il subalterno 6.

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

Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 249 Particella 174

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 249 Particella 174

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 435 m²

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, dimostrazione grafica ed elenco dei subalterni.

(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 dell'unità immobiliare; 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 a porzione di fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo e sita nel Comune di Forlì (FC), in via dell'Appennino civico n.540 interno n.2.

L'immobile è ubicato nella porzione sud del Comune a circa 4 km. dal centro storico, all'interno del quartiere San Martino in Strada.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ma con una presenza di negozi, servizi e attività commerciali che rendono il quartiere vivace e ben servito.

Vista esterna



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

L'edificio si articola su due livelli fuori terra al cui interno risultano ubicate due unità immobiliari ad uso abitativo. In corpo staccato dal principale risulta presente un ulteriore fabbricato disposto al piano terra, facente parte dell'unità sita al piano terra ed esclusa dalla presente relazione.

L'edificazione originaria dell'edificio risale a un periodo antecedente al 1° settembre 1967, mentre l'unità oggetto di pignoramento è stata successivamente oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo ultimati nell'anno 2006.

La struttura portante orizzontale ed in elevazione dell'edificio risulta essere in laterizio con facciate intonacate e tinteggiate sul lato interno mentre risultano solamente intonacate nel lato esterno.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso pedonale presente lungo viale dell'Appennino e le parti comuni dell'edificio quali corte e ingresso. Risulta altresì presente un accesso carraio posto lungo la retrostante via Giovanni D'Appia.

Viste interne



Percorrendo il vano scala e la porta d'ingresso identificata con la numerazione interna 2 si accede direttamente nel principale locale soggiorno-cucina di mq.28 ca. calpestabili, a cui risulta direttamente collegata una prima camera da letto di mq.15 ca. calpestabili, mentre attraverso un piccolo disimpegno si accede alla seconda camera letto di mq.15 ca. calpestabili oltre al servizio igienico dell'abitazione. Esternamente

risultano altresì presenti due balconi verandati con accesso dalla zona giorno e dalla prima camera letto.

Nell'appartamento sono presenti impianti apparentemente a norma con impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da caldaia murale a gas posta nel servizio igienico e con sistema di distribuzione del calore a radiatori oltre a termostato ambiente per la regolazione della temperatura.

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

Il servizio igienico è dotato di rivestimenti in ceramica di altezza pari a mt.2,00 ca. ed è completo di sanitari tradizionali del tipo "a pavimento" oltre a box doccia.

Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno a battente con finitura di colore marrone.

Gli infissi esterni sono in alluminio, risultano dotati di vetrocamere, ed hanno un sistema di oscuramento costituito da tapparelle in materiale plastico e colore arancio.

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'immobile si presentava ben identificato ed identificabile.

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



Prospetto esterno



Prospetto esterno



Prospetto esterno



Prospetto esterno



Vista interna piano terra – locale ingresso, vano scala



Vista interna piano primo – locale soggiorno, pranzo



Vista interna piano primo – locale soggiorno, pranzo



Vista interna piano primo – locale soggiorno, pranzo



Vista interna piano primo – locale soggiorno, pranzo



Vista interna piano primo – locale disimpegno



Vista interna piano primo – locale bagno



Vista interna piano primo – locale bagno



Vista interna piano primo – locale bagno



Vista interna piano primo– locale camera letto



Vista interna piano primo– locale camera letto



Vista esterna piano primo – locale balcone



Vista esterna piano primo – locale balcone



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

03.1) PROPRIETÀ';

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

-

Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{2}$;

-

Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{2}$.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 27 luglio 2006 ai rogiti del Avv. GIORGIO PAPI, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini Repertorio 40107 Raccolta 13863 trascritto a Forlì 1 agosto 2006 art.9938.

(ALL.4 ATTO DI PROVENIENZA)

03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza l'unità immobiliare risulta censita con i medesimi identificativi precedentemente indicati.

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

La porzione di fabbricato descritta è venduta con i rispettivi e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 del C.C., tra le quali trovansi l'area coperta e quella scoperta pertinenziale, contraddistinta quest'ultima nell'elaborato planimetrico con la particella 174 sub.5 (corte – B.C.N.C. a tutti i subb.), ed entrambe, area coperta e scoperta, nel loro complesso, nella mappa del C.T. di Forlì al foglio 249, particella 174, E.U., di mq.435, nonché l'ingresso al piano terra contraddistinto sempre nell'elaborato planimetrico con la particella 174 sub.6 (ingresso – B.C.NC. a tutti i subb.)

L'immobile viene venduto e rispettivamente acquistato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni sua accessione, pertinenza, comunione, uso, azione, ragione, servitù attive e passive.

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, con riferimento ai dati catastali dell'immobile ed ai dati anagrafici dei debitori, il tutto aggiornato fino alla data del 11 settembre 2025, 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 Forlì e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibile documentazione relativa al fabbricato.

Sono state estratte esclusivamente le planimetrie catastali che si allegano alla presente relazione in quanto come da certificazione resa allo scrivente E.S. dall'ufficio Servizio Edilizia e Sviluppo Economico del Comune di Forlì, i locali dell'Archivio risultano inagibili in seguito agli eventi alluvionali del maggio 2023 e gli atti sono indisponibili/irreperibili.

(ALL.1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

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'Agenzia 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'Agenzia 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 in data 15 dicembre 2025, i competenti uffici del Comune di Forlì 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 ABITABILITÀ';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata in data 10 settembre 2025 presentando istanza, tramite apposito applicativo, ai preposti uffici Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, Servizio Edilizia e Sviluppo Economico.

In data 4 dicembre 2025 l'ufficio ha risposto allo scrivente E.S. segnalando i seguenti titoli:

1. concessione n. 214 del 11/04/1983, prot. gen. n. 7318/1983, unita abitabilità n. 331 del 15/10/1986, prot. gen. n. 25397/1986 (ampliamento fabbricato di civile abitazione in Viale dell'Appennino n. 540);
2. prot. gen. n. 14181 del 21/03/2006: denuncia di inizio attività, L.R. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. "b" - restauro e risanamento conservativo - per il fabbricato ad uso civile abitazione situato in Viale dell'Appennino n. 540;
3. prot. gen. n. 31580/1988: recinzione - Viale dell'Appennino n. 540.

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che gli atti di cui ai punti 1 e 2 sono indisponibili/irreperibili.

Per quanto concerne la pratica di recinzione indicata al punto 3 sono state estratte copie in data 11 dicembre 2025.

(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

(ALL.7 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)

13.1.1) COMMENTI;

In conseguenza degli eventi meteorologici di eccezionale intensità che nel mese di maggio 2023 hanno provocato il totale allagamento ed il danneggiamento dell'Archivio Generale, il Comune di Forlì ha reso noto le indicazioni in merito ai criteri per l'accertamento dello "stato legittimo" degli immobili.

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

- dalla planimetria catastale di primo impianto o conseguente all'obbligo di accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano di cui al D.L. n. 201/2011 (convertito con modificazioni dalla L. n.214/2021) ovvero da quella conseguente all'ultimo titolo edilizio, antecedente gli eventi calamitosi;

In considerazione di quanto sopra esposto, così come da disposizioni indicate, lo stato legittimo assunto è quello risultante dalla relativa planimetria catastale depositata agli atti protocollo FO0057325 del 05/05/2006.

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

Il terreno su cui insiste il bene immobile oggetto di perizia, distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio 249 mappale 174 nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona B1.5 - Zone residenziali della città contemporanea - Tessuti residenziali esterni alla città compatta - art.38 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) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Area di fondovalle delimitata dalle zone dei "Pianalti" - 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) Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- M4H - ZONA PERIFERICA - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 852 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- Classe IV intensa attività umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- 38 SAN MARTINO IN STRADA GRISIGNANO COLLINA - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Zone di tutela del paesaggio fluviale - art. 17 del PTCP delle norme di EXT;
- (VP) Zone di tutela del paesaggio fluviale: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - in zona di tutela del paesaggio fluviale: fiume Montone) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VP) Ambiti preferenziali per la connessione delle reti ecologiche - art. 34 delle norme di PSC

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

Con riferimento a quanto evidenziato al punto 13.1.1 lo stato legittimo è quello desumibile, per consistenza e destinazione d'uso dalla planimetria catastale protocollo FO0057325 del 05/05/2006, pertanto in sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

- Chiusura con infissi dei due balconi;
- Realizzazione di struttura in legno posta nel vano scala e adibita a deposito.

Il tutto è evidenziato con colorazione gialla e rossa nella tavola grafica del rilievo effettuato ed allegata alla presente relazione.

(ALL.8 RILIEVO STATO DI FATTO)

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Le difformità descritte dovranno essere oggetto di ripristino quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 1.000,00.

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 l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 249 mappale 174 subalterno 8, è risultata sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica; è stata quindi prodotta e registrata tale certificazione che si allega alla presente relazione.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 278,82 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° **08352-013444-2026** rilasciato il 12/02/2026 e valido fino al 12/02/2036.

(ALL.10 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

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

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 249 mappale 174 subalterno 8, risulta inclusa nell'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di locale riscaldato in cui 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 VALORE DI MERCATO

La presente valutazione è redatta sulla base del Market Value coerente con la finalità di vendita forzata e applicabile all'immobile oggetto di esecuzione.

Gli International Valuation Standards definiscono il Market Value come *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un bene o una passività dovrebbe essere scambiato alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore consenzienti, in una transazione condotta a condizioni di mercato, dopo un'adeguata attività di marketing, nella quale le parti abbiano agito ciascuna con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”*.

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) così come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

- 1 - Analisi del segmento di mercato dell'oggetto di stima (Subject);
- 2 - Analisi del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
 - 2.1 Individuazione delle Superfici
 - 2.2 Caratteristiche Qualitative Quantitative
- 3 - Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
- 4 - Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

20.1.1. SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	FORLÌ	Provincia	FC	Cap	47121
Zona	Semicentrale	Quartiere	San Martino in strada	Foglio di mappa	249
TIPO DI CONTRATTO			compravendita		
LIVELLO DEGLI SCAMBI			medio		
DESTINAZIONE	Destinazione attuale		residenziale		
	Destinazione alternativa		residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello		fabbricato		
	2° Livello		condominio		
	Tipo costruzione		usato		
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia		appartamento		
	Tipologia costruttiva		mista		
DIMENSIONE			media		
FORMA DI MERCATO			concorrenza monopolistica		
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori		privati		
	Venditori		privati		
	Motivo dell'acquisto		prima abitazione		
	Intermediario		agenzia immobiliare locale		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)				
	Filtering		assente		
	Fase del ciclo immobiliare		espansione		
INDICI DI MERCATO					
Rapporto complementare area/immobile					
Prezzo medio terreno					
Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multiplano			0,01		
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili			0,01		
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche			SI		
Servita dai mezzi pubblici			SI		
Presenza di strutture amministrativa			SI		
Presenza di strutture ricreative			SI		
Presenza di attività commerciali			SI		
Presenza di strutture sportive			SI		
Prossimità a strade di grande comunicazione			NO		

20.1.2 DATO IMMOBILIARE

20.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali 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 $\frac{1}{2}$ 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	91
------------------------------	----

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1	Balcone	8	0,30	2,40
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

SUPERFICI ESTERNE

	Descrizione	Misura (mq)	Quota proprietà(mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1	Corte	324	0,50	0,10	16,20

SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	109,60
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	93,40

20.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	1967
Livello di piano	1
N. totale dei piani	1
N. dei vani	3
N. dei servizi igienici	1
Data di stima	02/2022

IMPIANTI TECNOLOGICI

Riscaldamento autonomo	Vetustà (anni)	20
Impianto elettrico	Vetustà (anni)	20
Impianto idraulico	Vetustà (anni)	20

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicenza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Prospicenza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	NORMALE
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

STATO LOCATIVO

Stato locativo		Canone medio annuo di locazione di mercato	
		Canone medio annuo dell'unità di stima	

20.1.3 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Viale dell'Appennino	Viale dell'Appennino	
Zona		semicentrale	semicentrale	
Tipologia di Rilevamento		Rilevazione diretta	Atto notarile	
Prezzo rilevato €		135.000	125.000	
Prezzo adottato €		135.000	125.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Condominio	Condominio	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Appartamento	Appartamento	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Pr. medio €/mq	1.400,00	1.300,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

Prezzo caratteristiche	Comparabili	
	Unità A	Unità B
Prezzo totale PRZ (€)	135.000,00	125.000,00
Data DAT (mesi)	1	7
Superficie principale SUP (mq)	89,00	83,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	10,00	0,00
Posto auto PAUT (mq)	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00
Altre superfici (mq) CANT	7,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	162,00
Servizi SER (n)	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	0
Altri impianti (ASC) 0-1	0	0
Livello del piano LIV (n)	1	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	3	4
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	4	4

20.1.4 STIMA DEL VALORE

La tabella dei dati riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Comparabili		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	135.000,00	125.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	1	7	0
Superficie principale SUP (mq)	89,00	83,00	91,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	10,00	0,00	8,00
Posto auto PAUT (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) CANT	7,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	162,00	162,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	0	0
Altri impianti (ASC) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	1	0	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	3	4	4
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	4	4	4

2.Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,010
p(POR)/p(SUP)	0,400
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(PAUT)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(CANT)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	100,00
Costo intervento manut est. (€)	2.000,00
Costo intervento manut int. (€)	23.000,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	95,50
SUP commerciale comparabile B	83,00
SUP commerciale subject	93,40

4. Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.413,61
Prezzo medio comparabile B	1.310,84
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	1.310,84

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE	€/mq
SUE comparabile A	100,00
SUE comparabile B	100,00
Prezzo marginale superficie esterna p(SUE)	100,00

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	-112,50	-104,17
p(SUP) (€/mq)	1.310,84	1.310,84
p(POR) (€/mq)	524,34	524,34
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	393,25	393,25
p(PAUT)/p(SUP) (€/mq)	655,42	655,42
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	655,42	655,42
p(CANT)/p(SUP) (€/mq)	655,42	655,42
p(SUE) (€/mq)	100,00	100,00
p(SER) (€)	1.000,00	1.000,00
p(RIA) (€)	1.000,00	1.000,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	1.000,00	1.000,00
p(CON) (€)	2.000,00	2.000,00
p(ASC) (€)	5.000,00	5.000,00
p(LIV) (€)	1.350,00	1.250,00
p(STMe) (€)	2.000,00	2.000,00
p(STMi) (€)	23.000,00	23.000,00

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	135.000,00	125.000,00
DAT (€)	112,50	729,17
SUP (€)	2.621,69	10.486,75
POR (€)	0,00	0,00
TER (€)	-786,51	3.146,02
PAUT (€)	0,00	0,00
BOX (€)	0,00	0,00
CANT (€)	-4.587,95	0,00
SUE (€)	16.200,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	-2.000,00	0,00
ASC (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	1.250,00
STMe (€)	2.000,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	148.559,73	140.611,94
Divergenza %	5,65%	
PREZZI CORRETTI	148.559,73	140.611,94
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 144.585,83	
VALORE ARROTONDATO	€ 145.000,00	

Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare forfettariamente una riduzione pari a € 1.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per il ripristino delle difformità presenti in loco, ottenendo quindi un valore pari a € 144.000,00.

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 € 14.400,00.

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 130.000,00** (euro centotrentamila/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 € 6,50 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 109,60 x €/mq 78,00 = € 8.548,80

Si stima un valore locativo annuo arrotondato pari a **€ 8.550,00** (euro ottomilacinquecentocinquanta/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 a porzione di fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo e sita nel Comune di Forlì (FC), in via dell'Appennino civico n.540 interno n.2.

L'immobile è ubicato nella porzione sud del Comune a circa 4 km. dal centro storico, all'interno del quartiere San Martino in Strada.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ma con una presenza di negozi, servizi e attività commerciali che rendono il quartiere vivace e ben servito.

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

L'edificio si articola su due livelli fuori terra al cui interno risultano ubicate due unità immobiliari ad uso abitativo. In corpo staccato dal principale risulta presente un ulteriore fabbricato disposto al piano terra, facente parte dell'unità sita al piano terra ed esclusa dalla presente relazione.

L'edificazione originaria dell'edificio risale a un periodo antecedente al 1° settembre 1967, mentre l'unità oggetto di pignoramento è stata successivamente oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo ultimati nell'anno 2006.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso pedonale presente lungo viale dell'Appennino e le parti comuni dell'edificio quali corte e ingresso. Risulta altresì presente un accesso carraio posto lungo la retrostante via Giovanni D'Appia.

Percorrendo il vano scala e la porta d'ingresso identificata con la numerazione interna 2 si accede direttamente nel principale locale soggiorno-cucina di mq.28 ca. calpestabili, a cui risulta direttamente collegata una prima camera da letto di mq.15 ca. calpestabili, mentre attraverso un piccolo disimpegno si accede alla seconda camera letto di mq.15 ca. calpestabili oltre al servizio igienico dell'abitazione. Esternamente

risultano altresì presenti due balconi verandati con accesso dalla zona giorno e dalla prima camera letto.

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'immobile si presentava ben identificato ed identificabile.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 109 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 278,82 kWh/mq anno.

Il valore finale di stima, decurtato degli oneri descritti per il ripristino delle difformità e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad **€ 130.000,00** (euro centotrentamila/00).

Il valore di locazione stimato è pari ad **€ 8.550,00** (euro ottomilacinquecentocinquanta/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 proprie caratteristiche debba essere venduto in lotto unico.

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

Il codice Fiscale dei debitori esecutati, 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 Forlì, l'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di stato civile relativo ai debitori esecutati.

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 15 dicembre 2025, i competenti uffici del Comune di Forlì hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

(ALL.12 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)

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

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCritte 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 ai debitori 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;

- La presente relazione di stima è stata redatta in conformità agli International Valuation Standards (IVS);
- 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 – Tav. 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 residenza
- Allegato n.13 - Allegato A

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 16 febbraio 2026

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