**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

# Procedura n.159/2025 R.G.Es.Imm.

*promossa da*

*contro*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

# DOTT. DANILO MAFFA

***

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

***

**ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozzi**

***

**CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Istituto Vendite Giudiziarie Forlì S.R.L.**



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

| | |
|---|---|
| 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.20 |
| 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.21 |
| 05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE | pag.21 |
| 06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI | pag.21 |
| 07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI | pag.22 |
| 08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G. | pag.23 |
| 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.24 |
| 10) SPESE CONDOMINIALI | pag.24 |
| 11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO | pag.25 |
| 13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA, DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA | pag.26 |
| 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.28 |
| 15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO | pag.29 |
| 16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA | pag.29 |
| 17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. | pag.29 |
| 18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE | pag.30 |
| 19) VARIAZIONI COLTURALI | pag.30 |
| 20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA | pag.31 |
| 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.41 |
| 22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE | pag.42 |
| 23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA | pag.44 |
| 24) CODICE FISCALE | pag.44 |
| 25) CERTIFICATO STATO CIVILE | pag.44 |
| 26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO | pag.44 |
| 27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE | pag.45 |
| 28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA | pag.45 |
| 29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA | pag.45 |
| 30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE | pag.45 |
| 31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU | pag.46 |
| - NOTE FINALI DELL'ESPERTO | pag.46 |
| - ELENCO ALLEGATI | pag.47 |




**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

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 5 dicembre 2026 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto.
In adempimento all'incarico ricevuto ho successivamente effettuato sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici posso rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.

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

La comunicazione dell'incarico ricevuto e di inizio delle operazioni peritali è stata inviata tramite posta elettronica certificata in data 23 dicembre 2026 agli indirizzi risultanti agli atti.
L'accesso all'immobile fissato nel giorno di martedì 27 gennaio 2026 ha avuto esito negativo in quanto l'immobile risultava inaccessibile ed il debitore non reperibile.
Nella medesima data è stata rilasciata ulteriore comunicazione indicando nel giorno martedì 10 febbraio 2026 il nuovo accesso che ha avuto esito positivo; le operazioni peritali sono avvenute regolarmente in presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Sig. Alessandro D'aurora per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale Custode Giudiziario nominato e della Sig.ra quale occupante l'immobile.
Un ulteriore sopralluogo, finalizzato alle necessarie verifiche tecniche, è stato eseguito con successo in data venerdì 15 maggio 2026 alla presenza dei medesimi soggetti sopra indicati, con la sola eccezione della Sig.ra Alice Marchi per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale Custode Giudiziario nominato.



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

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

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

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

### 02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente ad unità immobiliare facente parte di un maggiore complesso condominiale denominato Residence "Le Fonti" – Palazzina B/1, sita nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in via Cavalieri di Vittorio Veneto civico n.7 interno n.26.

L'immobile è ubicato nella porzione sud-occidentale del territorio comunale, a circa 500 metri dalla via principale (via Roma) e nelle immediate vicinanze del fiume Montone e della S.S. 67 "Tosco-Romagnola".

La zona presenta una destinazione prevalentemente residenziale ma con una solida rete di servizi, negozi e attività commerciali di prossimità che rendono il quartiere ben servito e collegato alle principali arterie viarie urbane.

L'unità in oggetto risulta costituita da un appartamento sviluppato su un unico livello e composta da due camere, un servizio igienico oltre ad un balcone esterno.

Come dettagliato nei successivi capitoli, l'immobile presenta difformità edilizio-urbanistiche che ne inficiano la legittimità e la relativa destinazione d'uso abitativa.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso le parti comuni del complesso condominiale quali la corte e vano scala, sino all'unità posta al secondo piano e contraddistinta con la numerazione interna 26.



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

Alla descritta unità immobiliare competono, pro quota, i diritti e gli obblighi di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui essa è parte integrante a norma dell'art. 1117 del Codice-Civile, con tutti i relativi effetti di legge.

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

Mappa di inquadramento territoriale




Mappa di inquadramento territoriale di dettaglio





**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

Vista aerea




Vista aerea






**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

## 02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

***1)***

**Dati identificativi:** Comune di **CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) (FO)**
Foglio **28** Particella **365** Subalterno **26**
Partita: **1000128**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339A) (FO)**
Foglio **28** Particella **365**

**Classamento:**
Rendita: **Euro 238,86**
Rendita: **Lire 462.500**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/3**[a], Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**
Foglio **28** Particella **365** Subalterno **26**
**Indirizzo:** VIA FLAVIO BIONDO Piano 2
**Dati di superficie:** Totale: **31 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **28 m²**

---

L'unità immobiliare confina a sud e ad est con il ballatoio comune, ad ovest con affaccio su spazio esterno e a nord con altra unità immobiliare, salvo altri e più precisi confini.

L'area sulla quale sorge l'edificio in cui risulta compresa l'unità oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:

**Dati identificativi:** Comune di **CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339A) (FO)** Sezione **CASTROCARO TERME T SOLE**
Foglio **28** Particella **365**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
**Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:**
Comune di **CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) (FO)**
Foglio **28** Particella **365**
**Classamento:**

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **496 m²**

---



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

Foglio di mappa catastale






**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

### 02.2.1) COMMENTI;

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

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

*(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)*

*(ALL.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)*

## 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.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

## 02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente ad unità immobiliare facente parte di un maggiore complesso condominiale denominato Residence "Le Fonti" – Palazzina B/1, sita nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in via Cavalieri di Vittorio Veneto civico n.7 interno n.26.

L'immobile è ubicato nella porzione sud-occidentale del territorio comunale, a circa 500 metri dalla via principale (via Roma) e nelle immediate vicinanze del fiume Montone e della S.S. 67 "Tosco-Romagnola".

La zona presenta una destinazione prevalentemente residenziale ma con una solida rete di servizi, negozi e attività commerciali di prossimità che rendono il quartiere ben servito e collegato alle principali arterie viarie urbane.

Vista esterna



Il complesso immobiliare di maggiore consistenza cui risultano parte integrante i beni oggetto di perizia ed i cui lavori di edificazione risultano terminati nell'anno 1981 è costituito da n.6 corpi di fabbrica denominati A1, A2, B1, B2, C1, e C2, formanti un unico insediamento edilizio, articolati su diversi livelli e con differenti orientamenti.

Il corpo B1 ove risulta ubicata l'unità abitativa oggetto della presente relazione, si sviluppa su tre piani fuori terra e lo stesso ospita complessivamente 28 unità abitative.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

La struttura portante orizzontale ed in elevazione dell'edificio risulta essere in cemento armato con solai intermedi in laterocemento, murature di tamponamento in laterizio intonacate e tinteggiate di colore chiaro sia internamente che sul lato esterno, mentre il solaio di copertura è a falde inclinate e manto di copertura in laterizio.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso le parti comuni del complesso condominiale quali la corte e vano scala, sino all'unità posta al secondo piano e contraddistinta con la numerazione interna 26.

L'ingresso all'unità abitativa avviene direttamente in un primo locale adibito a cucina-pranzo avente una superficie calpestabile di circa mq.11. Attraverso un disimpegno è possibile accedere ad un secondo vano adibito a camera letto di mq.7 ca. calpestabili oltre al servizio igienico dell'abitazione. Il bagno è dotato di rivestimenti in ceramica di altezza pari a mt.2,00 ca. ed è completo di sanitari tradizionali del tipo con posa a pavimento e doccia.

Esternamente è altresì presente un balcone di mq.8 ca. calpestabili con accesso dalla zona giorno.

Come dettagliato nei successivi capitoli, l'immobile presenta difformità edilizio-urbanistiche che ne inficiano lo stato legittimo e la destinazione d'uso residenziale, in quanto derivante da un frazionamento di un'unità principale mai assentito sotto il profilo urbanistico. Tali irregolarità, congiuntamente alle caratteristiche dimensionali dell'alloggio, precludono la possibilità di una sanatoria o di un recupero ad uso abitativo; pertanto **il bene potrà essere destinato esclusivamente a locale di servizio/pertinenza accessoria non residenziale.**



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

Viste interne



Le finiture dell'appartamento sono caratterizzate da pavimentazioni e rivestimenti ceramici in formato e tonalità tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno, risultano dotati di vetrocamera ed hanno un sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc.

L'impianto di riscaldamento attualmente non allacciato alla rete è di tipo autonomo, alimentato da caldaia murale a gas posizionata superiormente al lavello della cucina ubicata nel vano cucina, con distribuzione del calore tramite radiatori.

L'approvvigionamento idrico dell'unità è garantito tramite allaccio alla rete condominiale, con relativo misuratore dei consumi collocato nel servizio igienico.

L'impianto elettrico è eseguito sottotraccia con tubazioni e cassette di derivazione in PVC, completo di frutti, prese e interruttori con placche di finitura, ove presenti, di colore bianco.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione sufficiente:



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

internamente si intende segnalare il degrado dello strato di finitura dell'intradosso del solaio superiore nella zona giorno probabilmente causato da infiltrazioni.

Alla descritta unità immobiliare competono, pro quota, i diritti e gli obblighi di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui essa è parte integrante a norma dell'art. 1117 del Codice-Civile, con tutti i relativi effetti di legge.

Alla data del sopralluogo l'intero compendio 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.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

Prospetto esterno ovest



Prospetto esterno ovest





**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

Prospetto esterno est



Prospetto esterno est



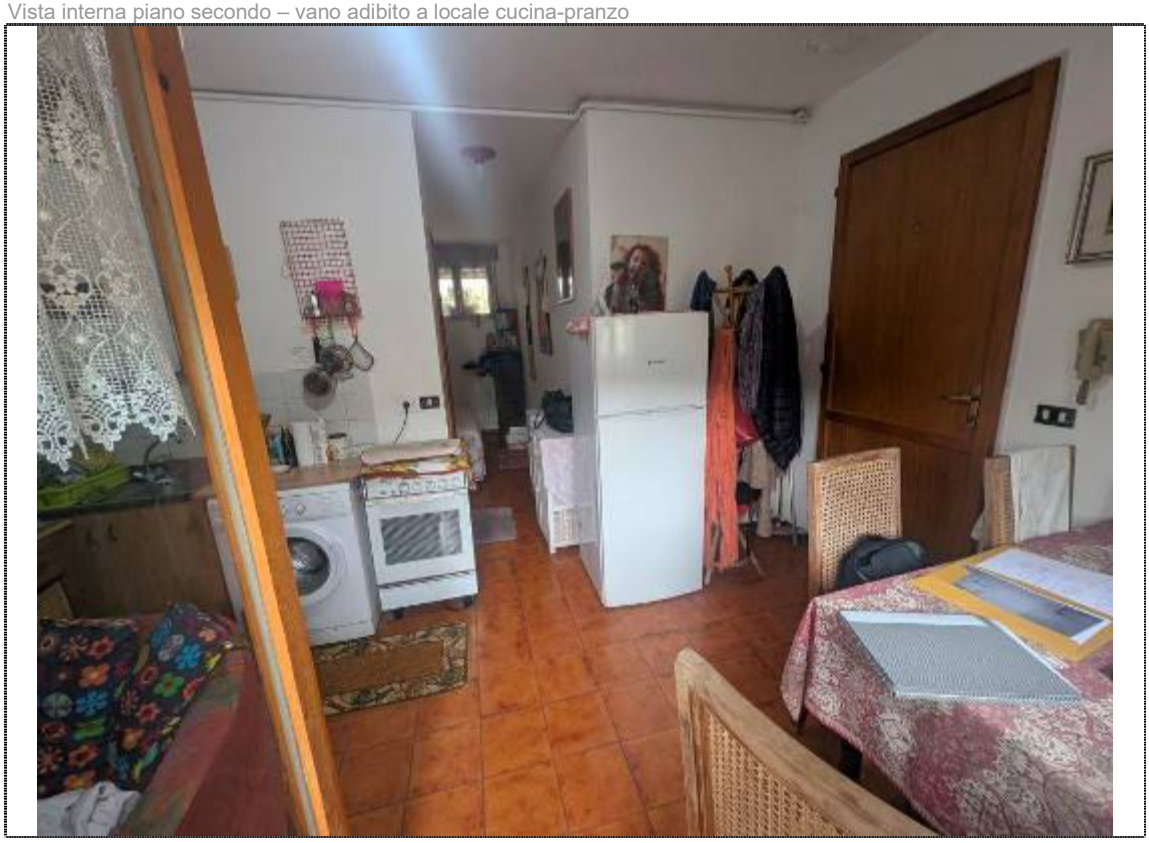


**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

Vista interna piano secondo – vano adibito a locale cucina-pranzo



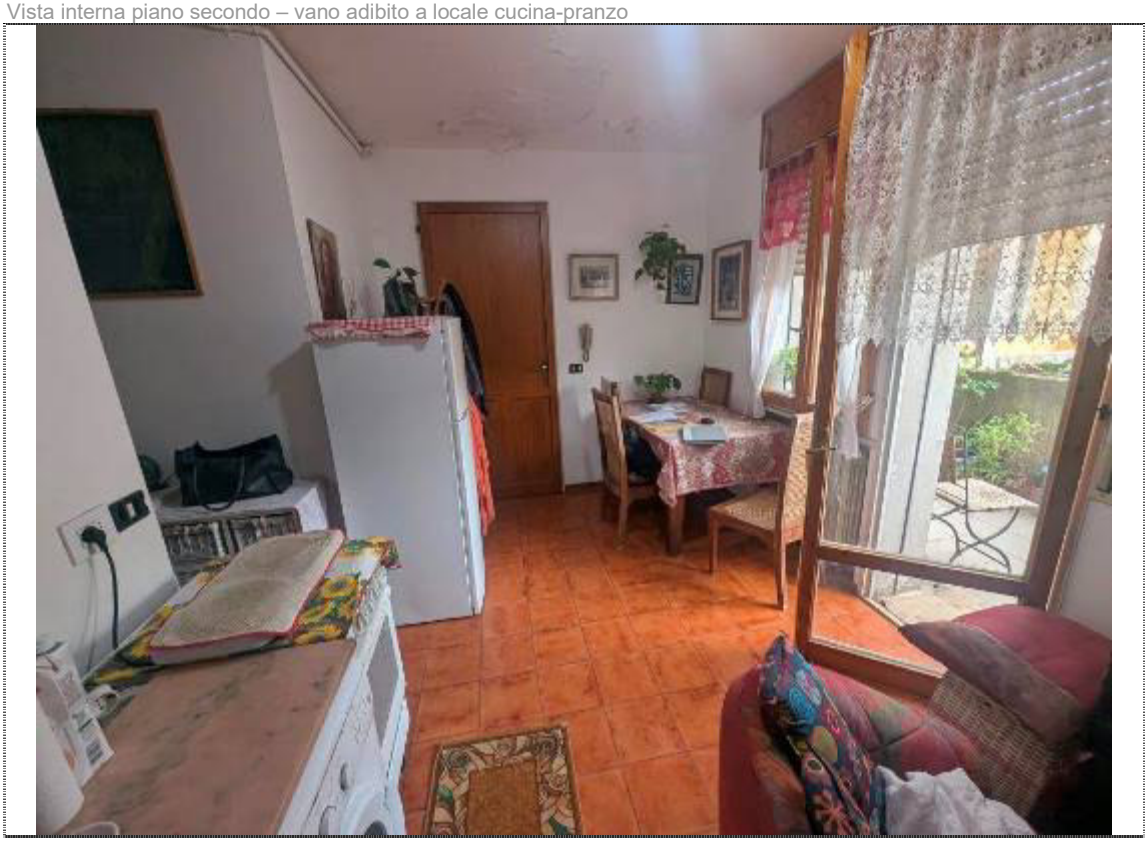
Vista interna piano secondo – vano adibito a locale cucina-pranzo





**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

Vista interna piano secondo – vano adibito a locale cucina-pranzo



Vista interna piano secondo – vano adibito a locale cucina-pranzo





**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

Vista piano secondo – balcone esterno



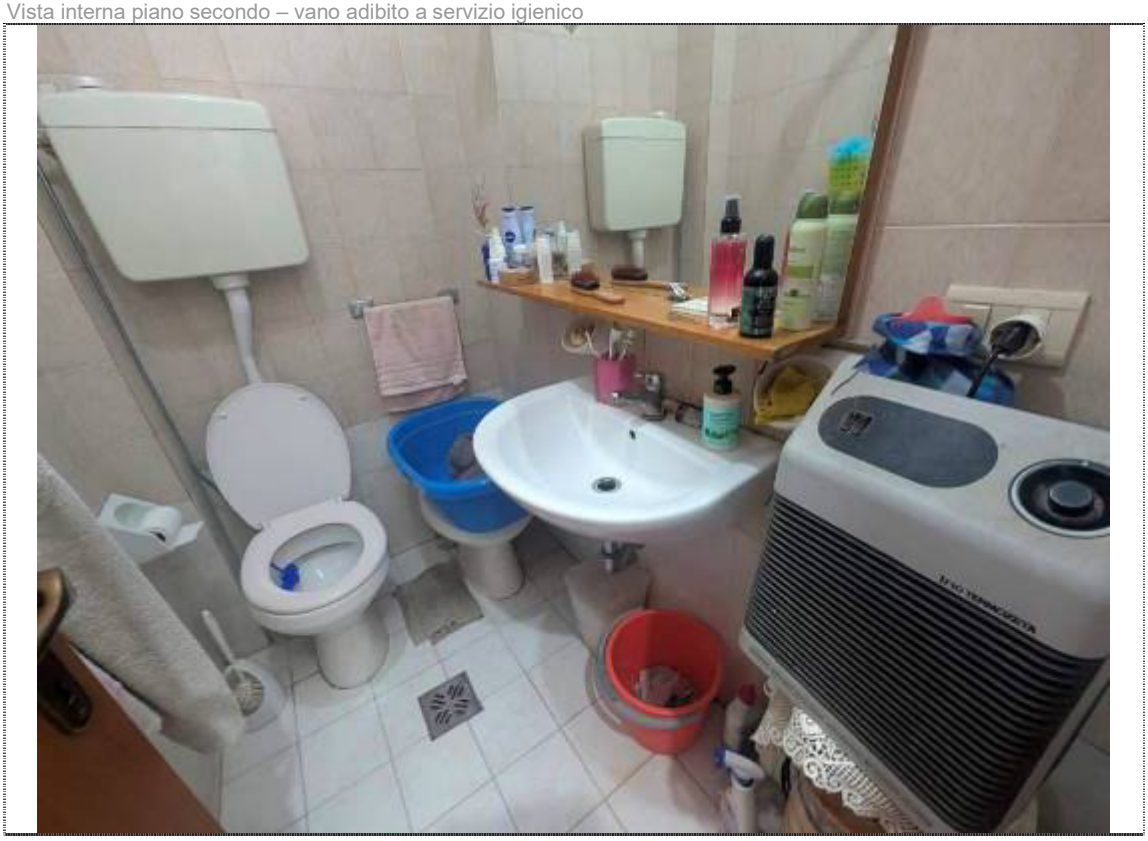
Vista piano secondo – balcone esterno





**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

Vista interna piano secondo – vano adibito a servizio igienico



Vista interna piano secondo – vano adibito a locale letto





**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

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

### 03.1) PROPRIETA';

Il bene pignorato risulta in piena proprietà al soggetto di seguito indicato:

-

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

Dall'analisi dei registri immobiliari si rileva:

- dichiarazione di successione registrata a Forlì n.316903 Vol.88888 e trascritta a Forlì il 4 agosto 2025 art.10418 contro il de cuius e a favore di Eredità giacente di

*(ALL.4 ATTO DI PROVENIENZA)*

#### 03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza le unità immobiliari risultano censite con i medesimi identificativi precedentemente indicati.

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

Nulla da segnalare.

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

Come si rileva dalla lettura del Certificato notarile, redatto ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. ed allegato al fascicolo della procedura, non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto nello stesso.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

## 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 del debitore, il tutto aggiornato fino alla data del 16 dicembre 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 Castrocaro Terme e Terra del Sole e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibile documentazione relativa al fabbricato.

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

*(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)*

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

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

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



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

## 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 5 maggio 2026, i competenti uffici del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

*(ALL.10 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)*

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



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

## 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 provenienza, 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.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

## 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 attualmente 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'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura, un Condominio quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice-Civile in materia.

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio si avvale di un amministratore.

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

L'E.S. rammenta che al futuro acquirente potranno essere addebitate l'annualità pregressa e quella in corso, il tutto ai sensi dell'art.63 delle disposizioni di attuazione del codice-civile, comma IV, "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

L'E.S. ha provveduto a richiedere allo Studio Arfelli Cinzia, in qualità di Amministratore del condominio, la verifica dei quesiti di seguito elencati:

1. importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile;
2. esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il debito non risulta scaduto;
3. spese condominiali insolute nei due anni precedenti la data della perizia;
4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

L'Amministratore ha risposto ai quesiti comunicando quanto segue:

1. importo annuo delle spese condominiali ordinarie €. 430,00 circa;
2. non vi sono spese straordinarie deliberate;
3. spese condominiali dei due anni precedente ammontano a € 2.271,00;
4. non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Relativamente al punto n.3, le spese condominiali pregresse saranno detratte in sede di determinazione del valore dell'immobile.

L'E.S. consiglia l'acquirente di verificare eventuali variazioni delle indicazioni fornite a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta.

**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;**

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 insiste l'intero fabbricato ha una superficie complessiva inferiore a 5.000 mq.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

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

### 13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica dei precedenti autorizzativi è stata effettuata previa presentazione di apposita istanza, inoltrata in data 28 gennaio 2026 tramite modulistica dedicata e posta elettronica certificata agli uffici competenti del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole – Area Governo del Territorio.

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

- Concessione per lavori edili n.34 rilasciata in data 17/05/1979;
- Concessione n.104 rilasciata in data 07/08/1981 per lavori edili di variante al permesso sopracitato;
- Certificato di abitabilità Prot. n.6461 Pratica n.34/79 104/81 rilasciato in data 17 dicembre 1981.

#### 13.1.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, risultano richiesti i seguenti documenti:

*(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)*

*(ALL.7 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)*



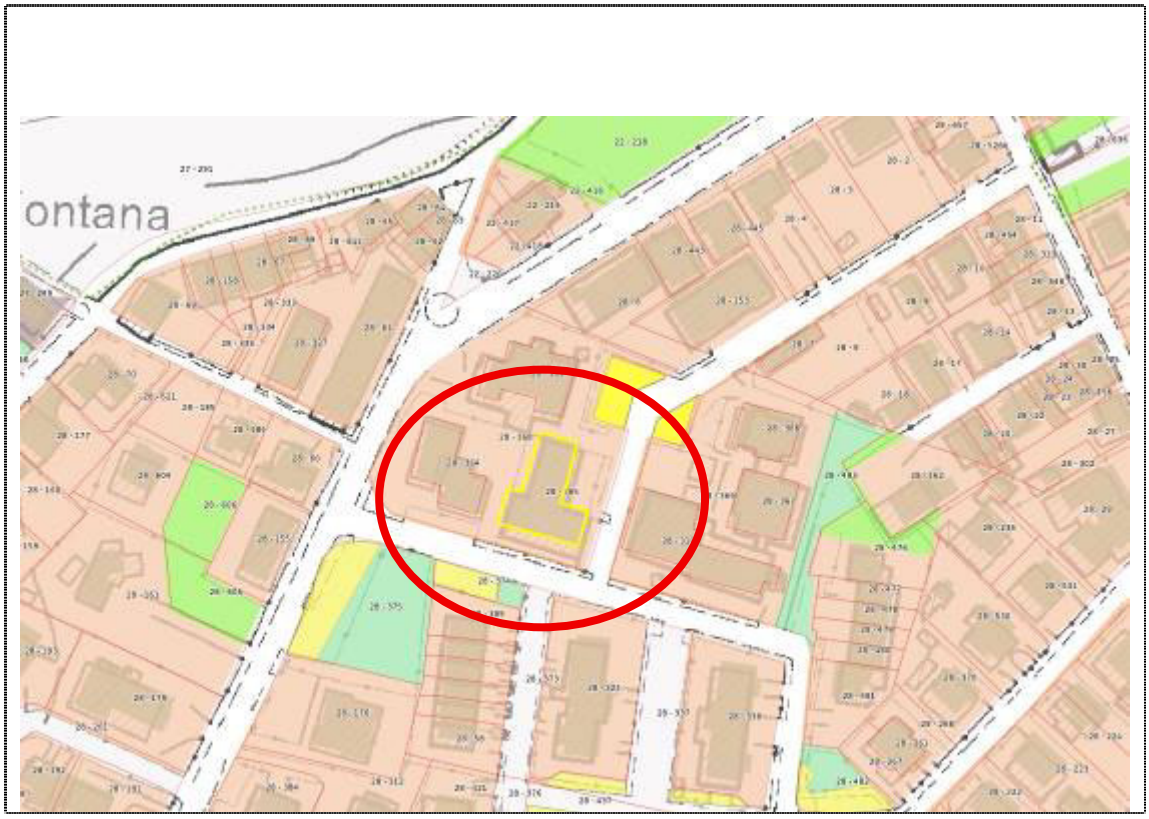
**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

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

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica il bene immobile oggetto di perizia risulta distinto nell'elaborato P 1.1 del Regolamento Urbanistico Edilizio, ed è identificato come segue:

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

Estratto Tavola P 1.1




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



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

### 13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

L'immobile oggetto di pignoramento deriva dal frazionamento di una maggiore unità principale mai assentito sotto il profilo urbanistico che ne inficia lo stato legittimo e la destinazione d'uso residenziale.

Tale irregolarità, congiuntamente alle attuali caratteristiche dimensionali dell'alloggio, precludono la possibilità di una sanatoria o di un recupero ad uso abitativo e conseguentemente **il bene potrà essere destinato esclusivamente a locale di servizio /pertinenza accessoria non residenziale.**

### 14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

A seguito degli accertamenti condotti e dei confronti intercorsi con i competenti Uffici Tecnici Comunali, si attesta che il cambio di destinazione d'uso a locale di servizio risulta assentibile a mezzo di apposita istanza di sanatoria edilizia. Il costo complessivo dell'operazione è stimato, in via orientativa e forfettaria, in circa € 1.000,00, importo comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

I suddetti oneri saranno decurtati in sede di determinazione del valore di stima dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espressi nella presente relazione sono stati formulati dallo scrivente E.S. con la massima diligenza professionale, sulla scorta della documentazione resa disponibile, della normativa vigente e delle informazioni acquisite presso i menzionati uffici.

Si invita il potenziale acquirente a verificare tali risultanze con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia, in considerazione del lasso di tempo che potrebbe intercorrere tra la redazione della presente stima e l'effettiva vendita all'asta, nonché di eventuali sopravvenuti mutamenti d'ordine tecnico o normativo.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

## 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 oggetto di pignoramento, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al foglio 28 mappale 365 subalterno 26, è risultata sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

Come descritto nelle sezioni precedenti della presente perizia, il bene in esame non possiede i requisiti per la destinazione d'uso residenziale, di conseguenza, ai sensi delle disposizioni della Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna 7 settembre 2015, n. 1275 lo scrivente Esperto Stimatore ritiene l'immobile escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

**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.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

## 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 assumendo quale base di valore il Valore di Mercato (Market Value), definito dagli European Valuation Standards 2025 come l'importo stimato al quale il bene dovrebbe essere ceduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consapevoli, indipendenti e non condizionati, a seguito di un'adeguata attività di commercializzazione e dopo un periodo di esposizione al mercato appropriato alla natura del bene.

La circostanza che l'immobile sia oggetto di procedura esecutiva non modifica la base di valore adottata, eventuali effetti derivanti dalla procedura giudiziaria sono stati considerati separatamente e non incidono sulla definizione del Valore di Mercato. (EVS 2025).

La valutazione è stata sviluppata assumendo che la documentazione catastale, urbanistica, edilizia e ipotecaria acquisita presso gli enti competenti sia sostanzialmente corretta e completa. Salvo quanto espressamente evidenziato nella relazione, non sono emersi elementi tali da far ritenere l'esistenza di vincoli, oneri o passività ulteriori rispetto a quelli descritti.

Considerata la tipologia immobiliare, l'esistenza di dati di mercato comparabili e la disponibilità di evidenze sufficienti relative a recenti transazioni immobiliari appartenenti al medesimo segmento di mercato, è stato adottato il Market Comparison Approach (MCA), ritenuto il procedimento maggiormente idoneo per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima.

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.



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

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.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI’ (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

### 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 | Castrocaro | Provincia | FC | Cap | 47011 |
| Zona | Centrale | Quartiere | | Foglio di mappa | 28 |

| | | |
|---|---|---|
| TIPO DI CONTRATTO | | compravendita |
| LIVELLO DEGLI SCAMBI | | medio |
| DESTINAZIONE | Destinazione attuale | servizio |
| | Destinazione alternativa | servizio |
| TIPOLOGIA IMMOBILIARE | 1° Livello | fabbricato |
| | 2° Livello | condominio |
| | Tipo costruzione | usato |
| TIPOLOGIA EDILIZIA | Tipologia edilizia | deposito |
| | Tipologia costruttiva | cemento armato |
| DIMENSIONE | | media |
| FORMA DI MERCATO | | concorrenza monopolistica |
| CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA | Compratori | privati |
| | Venditori | privati |
| | Motivo dell'acquisto | |
| | 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 | | - |
| Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili | | - |
| | | |
| **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 |



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

### 20.1.2 DATO IMMOBILIARE

#### 20.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

La determinazione delle superfici è stata eseguita sulla base delle misurazioni rilevate nel corso del sopralluogo e della verifica degli elaborati grafici edilizi/catastali legittimati.

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

La Superficie Commerciale dell'immobile è stata determinata sommando alla Superficie Principale la superficie ragguagliata delle pertinenze e superfici secondarie, determinate mediante l'applicazione dei Rapporti Mercantili specifici per il segmento di mercato di riferimento.

**SUPERFICIE PRINCIPALE**

| | |
|---|---|
| Totale superficie principale | 28 |

**SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE**

| | Descrizione | Misura (mq) | Rapporto mercantile | Sup. Rapp. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Balcone | 9 | 0,50 | 4,50 |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |

**SUPERFICI ESTERNE**

| | Descrizione | Misura (mq) | Rapporto mercantile | Sup. Rapp. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | | - | - | - |

| | |
|---|---|
| **SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)** | - |
| **SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)** | 32,50 |



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

## 20.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

### CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

| | |
|---|---|
| Anno di costruzione | 1981 |
| Livello di piano | 2 |
| N. totale dei piani | 1 |
| N. dei vani | 2 |
| N. dei servizi igienici | 1 |
| Data di stima | 08/2026 |

### IMPIANTI TECNOLOGICI

| | | |
|---|---|---|
| Riscaldamento autonomo | Vetustà (anni) | - |
| Impianto elettrico | Vetustà (anni) | 30 |
| Impianto idraulico | Vetustà (anni) | 30 |
| Ascensore | Vetustà (anni) | - |
| | | |
| | | |
| | | |

### STATO DI MANUTENZIONE

| | |
|---|---|
| Edificio<br>1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono | SUFFICIENTE |
| Immobile<br>1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono | SUFFICIENTE |

### CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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

### STATO LOCATIVO

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



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

### 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 | | Via G. Marconi | | |
| Zona | | Centrale | | |
| Tipologia di Rilevamento | | Asking price | | |
| Prezzo rilevato € | | 21.000 | | |
| Prezzo adottato € | | 20.000 | | |
| TIPO DI CONTRATTO | | compravendita | | |
| LIVELLO DEGLI SCAMBI | | medio | | |
| DESTINAZIONE | | Servizio | | |
| TIPOLOGIA EDILIZIA | | Condominio | | |
| TIPOLOGIA IMMOBILIARE | | Depostio | | |
| TIPO COSTRUZIONE | | usato | | |
| DIMENSIONE | | media | | |
| FORMA DI MERCATO | | conc. monopolistica | | |
| CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA | Compratori | privati | | |
| | Venditori | privati | | |
| LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO | Pr. medio €/mq | 800,00 | | |
| | Filtering | assente | | |

**SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI**

| *Prezzo caratteristiche* | *Compravendite* |
|---|---|
| | *Unità A* |
| **Prezzo totale PRZ (€)** | *20.000,00* |
| **Data DAT (mesi)** | 0 |
| **Superficie principaleSUP (mq)** | 24,00 |
| **Balconi BAL (mq)** | 0,00 |
| **Terrazza TER (mq)** | 0,00 |
| **Cantina CAN (mq)** | 0,00 |
| **Autorimessa BOX (mq)** | 0,00 |
| **Altre superfici (mq) XXX** | 0,00 |
| **Superficie esterna SUE (mq)** | 0,00 |
| **Servizi SER (n)** | 0 |
| **Riscaldamento Auton.RIA (0-1)** | 0 |
| **Riscaldamento Centr.RIC (0-1)** | 0 |
| **Impianto elettrico ELE (0-1)** | 1 |
| **Impianto condiz. CON (0-1)** | 0 |
| **Altri impianti (IMP) 0-1** | 0 |
| **Livello del piano LIV (n)** | -1 |
| **Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)** | 3 |
| **Stato di manutenzione interno (STMi) (n)** | 3 |



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

## 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* | *Comparabile* | *Subject* |
| | *Unità A* | *Unità S* |
| Prezzo totale PRZ (€) | *20.000,00* | *Incognita* |
| Data DAT (mesi) | 0 | *0* |
| Superficie principaleSUP (mq) | 24,00 | 28,00 |
| Balconi BAL (mq) | 0,00 | 9,00 |
| Terrazza TER (mq) | 0,00 | 0,00 |
| Cantina CAN (mq) | 0,00 | 0,00 |
| Autorimessa BOX (mq) | 0,00 | 0,00 |
| Altre superfici (mq) XXX | 0,00 | 0,00 |
| Superficie esterna SUE (mq) | 0,00 | 0,00 |
| Servizi SER (n) | 0 | 1 |
| Riscaldamento Auton.RIA (0-1) | 0 | 0 |
| Riscaldamento Centr.RIC (0-1) | 0 | 0 |
| Impianto elettrico ELE (0-1) | 1 | 1 |
| Impianto condiz. CON (0-1) | 0 | 0 |
| Altri impianti (IMP) 0-1 | 0 | 0 |
| Livello del piano LIV (n) | -1 | 2 |
| Stato di manutenzione esterno (STMe) (n) | 3 | 3 |
| Stato di manutenzione interno (STMi) (n) | 3 | 3 |

| 2:Indici Mercantili | |
|---|---|
| Indice e informazione | Importo |
| p(DAT)/PRZ\(annuale) | 0,000 |
| p(BAL)/p(SUP) | 0,500 |
| p(TER)/p(SUP) | 0,500 |
| p(CAN)/p(SUP) | 0,300 |
| p(BOX)/p(SUP) | 0,500 |
| p(XXX)/p(SUP) | 0,500 |
| p(LIV)/PRZ | 0,000 |
| Rapporto Complementare (area edificata/edificab | 0,00 |
| Prezzo medio area ed. (€/mq) | 150,00 |
| Costo intervento manut est. (€) | 0,00 |
| Costo intervento manut int. (€) | 0,00 |

| 3.Calcolo superficie commerciale | mq. |
|---|---|
| SUP commerciale comparabile A | 24,00 |
| SUP commerciale subject | 32,50 |

| 4.Calcolo del prezzo marginale | €/mq |
|---|---|
| Prezzo medio comparabile A | 833,32 |
| Stima del rapporto di posizione $\sigma$ | 0,90 |
| Prezzo marginale superficie principale (pSUP) | **749,98** |

| 4.1 Calcolo prezzo marg. SUE | €/mq |
|---|---|
| SUE comparabile A | 150,00 |
| Prezzo marginale | **150,00** |



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

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(DAT) (€/mese)** | 0,00 |
| **p(SUP) (€/mq)** | 749,98 |
| **p(BAL) (€/mq)** | 374,99 |
| **p(TER)/p(SUP) (€/mq)** | 374,99 |
| **p(CAN)/p(SUP) (€/mq)** | 225,00 |
| **p(BOX)/p(SUP) (€/mq)** | 374,99 |
| **p(XXX)/p(SUP)** | 374,99 |
| **p(SUE) (€/mq)** | 150,00 |
| **p(SER) (€)** | 0,00 |
| **p(RIA) (€)** | 0,00 |
| **p(RIC) (€)** | 0,00 |
| **p(ELE) (€)** | 0,00 |
| **p(CON) (€)** | 0,00 |
| **p(IMP) (€)** | 0,00 |
| **p(LIV) (€)** | 0,00 |
| **p(STMe) (€)** | 0,00 |
| **p(STMi) (€)** | 0,00 |

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 |
| **PRZ** | **(€)** | 20.000,00 |
| **DAT** | **(€)** | 0,00 |
| **SUP** | **(€)** | 2.999,94 |
| **BAL** | **(€)** | 3.374,93 |
| **TER** | **(€)** | 0,00 |
| **CAN** | **(€)** | 0,00 |
| **BOX** | **(€)** | 0,00 |
| **XXX** | **(€)** | 0,00 |
| **SUE** | **(€)** | 0,00 |
| **SER** | **(€)** | 0,00 |
| **RIA** | **(€)** | 0,00 |
| **RIC** | **(€)** | 0,00 |
| **ELE** | **(€)** | 0,00 |
| **CON** | **(€)** | 0,00 |
| **IMP** | **(€)** | 0,00 |
| **LIV** | **(€)** | 0,00 |
| **STMe** | **(€)** | 0,00 |
| **STMi** | **(€)** | 0,00 |
| **PREZZI CORRETTI** | | **26.374,87** |



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

La valutazione è stata sviluppata utilizzando le migliori evidenze di mercato reperibili alla data di riferimento. Tenuto conto dei comparabili disponibili, delle caratteristiche specifiche del bene e delle condizioni del mercato locale, il livello di incertezza estimativa è considerato ordinario e compatibile con la finalità della presente valutazione.

**Adeguamenti e correzioni alla stima**

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare una riduzione pari a € 1.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per la regolarizzazione urbanistica, oltre ad € 2.271,00 relativamente alle spese condominiali pregresse, ottenendo quindi un Valore di Mercato (Market Value) pari a € 23.103,87 espresso alle normali condizioni di libera contrattazione ed in conformità agli European Valuation Standards (EVS).

Il Valore di Vendita Forzata (Forced Sale Value) del cespite, ovvero l'importo stimato realizzabile nell'ambito dell'esperimento d'asta giudiziaria scaturisce dall'applicazione di una decurtazione cautelativa del 10% determinata a titolo di assunzione speciale, in ottemperanza ai quesiti e alle direttive impartite dal G.E., per tener conto 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 stima un valore di vendita forzata arrotondato pari a ***€ 21.000,00*** (euro ventunomila/00).

Il valore finale espresso nella presente relazione deriva dall'analisi critica dei risultati ottenuti mediante il procedimento comparativo adottato.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

Il valutatore ha verificato la coerenza dei risultati intermedi, la rappresentatività dei comparabili selezionati e la congruità degli aggiustamenti applicati, ritenendo il valore conclusivo adeguatamente supportato dalle evidenze di mercato disponibili.

**Assunzioni generali**

La valutazione è stata sviluppata assumendo che la documentazione catastale, urbanistica, edilizia e ipotecaria acquisita presso gli enti competenti sia corretta e completa. Salvo quanto espressamente evidenziato nella relazione, non sono emersi elementi tali da far ritenere l'esistenza di vincoli, oneri o passività ulteriori rispetto a quelli descritti.

**Limitazioni dell'incarico**

La presente valutazione è stata svolta sulla base delle informazioni e dei documenti disponibili alla data della stima. Non sono state eseguite verifiche strutturali, geologiche, ambientali o impiantistiche specialistiche ulteriori rispetto a quelle risultanti dalla documentazione acquisita. Il valutatore non assume responsabilità per eventuali fatti, vizi o circostanze non rilevabili mediante l'ordinaria diligenza professionale e non emergenti dalla documentazione disponibile.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

### *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 € 4,00 al metro quadrato/mese, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

Il valore che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 32.50 x €/mq 48,00 = € 1.560,00.

Si stima un valore locativo annuo arrotondato pari a ***€ 1.560,00*** (euro millecinquecentosessanta/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.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

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

Piena proprietà sull'intero relativamente ad unità immobiliare facente parte di un maggiore complesso condominiale denominato Residence "Le Fonti" – Palazzina B/1, sita nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in via Cavalieri di Vittorio Veneto civico n.7 interno n.26.

L'immobile è ubicato nella porzione sud-occidentale del territorio comunale, a circa 500 metri dalla via principale (via Roma) e nelle immediate vicinanze del fiume Montone e della S.S. 67 "Tosco-Romagnola".

La zona presenta una destinazione prevalentemente residenziale ma con una solida rete di servizi, negozi e attività commerciali di prossimità che rendono il quartiere ben servito e collegato alle principali arterie viarie urbane.

Il complesso immobiliare di maggiore consistenza cui risultano parte integrante i beni oggetto di perizia ed i cui lavori di edificazione risultano terminati nell'anno 1981 è costituito da n.6 corpi di fabbrica denominati A1, A2, B1, B2, C1, e C2, formanti un unico insediamento edilizio, articolati su diversi livelli e con differenti orientamenti.

Il corpo B1 ove risulta ubicata l'unità abitativa oggetto della presente relazione, si sviluppa su tre piani fuori terra e lo stesso ospita complessivamente 28 unità abitative.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso le parti comuni del complesso condominiale quali la corte e vano scala, sino all'unità posta al secondo piano e contraddistinta con la numerazione interna 26.

L'ingresso all'unità abitativa avviene direttamente in un primo locale adibito a cucina-pranzo avente una superficie calpestabile di circa mq.11. Attraverso un disimpegno è possibile accedere ad un secondo vano adibito a camera letto di mq.7 ca. calpestabili oltre al servizio igienico dell'abitazione. Esternamente è altresì presente un balcone di mq.8 ca. calpestabili con accesso dalla zona giorno.

L'immobile presenta difformità edilizio-urbanistiche che ne inficiano lo stato legittimo e la destinazione d'uso residenziale, in quanto derivante da un frazionamento di un'unità principale mai assentito sotto il profilo urbanistico. Tali irregolarità,



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

congiuntamente alle caratteristiche dimensionali dell'alloggio, precludono la possibilità di una sanatoria o di un recupero ad uso abitativo; pertanto **il bene potrà essere destinato esclusivamente a locale di servizio/pertinenza accessoria non residenziale.**

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione sufficiente: internamente si intende segnalare il degrado dello strato di finitura dell'intradosso del solaio superiore nella zona giorno probabilmente causato da infiltrazioni.

Alla descritta unità immobiliare competono, pro quota, i diritti e gli obblighi di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui essa è parte integrante a norma dell'art. 1117 del Codice-Civile, con tutti i relativi effetti di legge.

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

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 32 circa.

Il bene in esame non possiede i requisiti per la destinazione d'uso residenziale, di conseguenza, ai sensi delle disposizioni della Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna 7 settembre 2015, n. 1275 lo scrivente Esperto Stimatore ritiene l'immobile escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il valore finale di stima decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica, degli oneri condominiali pregressi e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad ***€ 21.000,00*** (euro ventunomila/00).

Il valore di locazione stimato è pari ad ***€ 1.560,00*** (euro millecinquecentosessanta/00).

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



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

**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 del debitore esecutato è il seguente:

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

Trattasi di persona giuridica.

**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 5 maggio 2026, i competenti uffici del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

*(ALL.10 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)*

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



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

**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.);**

Dalla documentazione esaminata si ritiene la vendita soggetta a imposta di registro.

L'E.S. consiglia l'acquirente di verificare eventuali variazioni delle indicazioni fornite.

**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.



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it

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

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

Vengono inoltre depositate telematicamente l'attestazione degli invii effettuati e la nota professionale.

## NOTE;

- Il sottoscritto dichiara di aver svolto l'incarico in piena indipendenza professionale, senza interessi diretti o indiretti nell'immobile oggetto di valutazione, né rapporti suscettibili di influenzare il giudizio estimativo. La determinazione del valore è stata effettuata esclusivamente sulla base delle evidenze raccolte e dell'applicazione delle metodologie estimative riconosciute.
- 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 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;



Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

**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 – Documentazione

Allegato n.8 - Rilievo stato di fatto

Allegato n.9 - Verifica contratti Agenzia delle Entrate

Allegato n.10 - Certificato storico residenza

Allegato n.11 - Allegato A

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 31 agosto 2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Stefano Mingozzi

(sottoscrizione digitale)



**Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC)** Email stefano@studiolinea5.it