TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.177/2025 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.26
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.27
05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE	pag.27
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.28
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.28
08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.29
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.30
10) SPESE CONDOMINIALI	pag.30
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO	pag.31
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA, DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA	pag.32
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.36
15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.37
16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.37
17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	pag.37
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag.38
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.38
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA	pag.39
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.49
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.49
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.51
24) CODICE FISCALE	pag.51
25) CERTIFICATO STATO CIVILE	pag.51
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.51
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.52
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.52
29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	pag.52
30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pag.52
31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU	pag.53
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.53
- ELENCO ALLEGATI	pag.54

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 22 gennaio 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 comunicazioni certificate in data 20 febbraio 2026 agli indirizzi risultanti agli atti.

Il primo accesso all'immobile, eseguito in data venerdì 13 marzo 2026, si è svolto con esito favorevole; le operazioni peritali hanno avuto regolare corso alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Sig. Tempesti Gianmarco per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale Custode Giudiziario nominato, della Sig.ra
quale occupante l'immobile.

Ulteriori sopralluoghi, finalizzati alle necessarie verifiche tecniche, sono stati eseguiti con successo in data giovedì 14 e venerdì 15 maggio 2026 alla presenza dei medesimi soggetti sopra indicati.

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.

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

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 porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e ripostiglio facenti parte di un maggior complesso condominiale, site nel Comune di Forlì (FC), in via Caterina Sforza civico n.36 interno n.10.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione sud del territorio comunale, all'interno del centro storico e a circa 500 mt. dalla centrale Piazza Aurelio Saffi.

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 tre camere e una cucina al piano primo con ripostiglio al piano terra.

Come dettagliato nei successivi capitoli l'unità immobiliare è gravata da difformità sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale derivanti dalla presenza di una superfetazione nella quale risultano realizzati due locali ad uso veranda e un servizio igienico.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene tramite l'ingresso situato lungo via Caterina Sforza distinto con la numerazione civica 36 e le parti comuni del complesso condominiale quali androne d'ingresso, corte e vano scala, sino all'unità posta al primo piano individuata con la numerazione interna 10. Risulta inoltre presente un secondo accesso all'unità immobiliare collegato ad un diverso vano scala condominiale e identificato con la numerazione interna 13.

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.

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

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

Mappa di inquadramento territoriale



Mappa di inquadramento territoriale di dettaglio



Vista aerea

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



Vista aerea



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

Vista aerea



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

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 **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **180** Particella **32** Subalterno **29**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **180** Particella **32**
Foglio **180** Particella **305**

Classamento:
Rendita: **Euro 267,27**
Categoria **A/4**[a], Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**
Foglio **180** Particella **32** Subalterno **29**
Indirizzo: VIA CATERINA SFORZA n. 20 Piano 1
Dati di superficie: Totale: **88 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **88 m²**

L'unità immobiliare confina con ragioni Prugnoli Maria o aventi causa lungo il lato nord-est, con ragioni eredi Ragazzini o aventi causa lungo il lato sud-est, presenta un affaccio sul cortile comune lungo il lato sud-ovest ed infine confina con ragioni Benini Primo o aventi causa lungo il lato nord-ovest, il tutto salvo se altri.

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

Dati identificativi: Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **180** Particella **32**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **180** Particella **32**
Foglio **180** Particella **1319**
Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **1.497 m²**

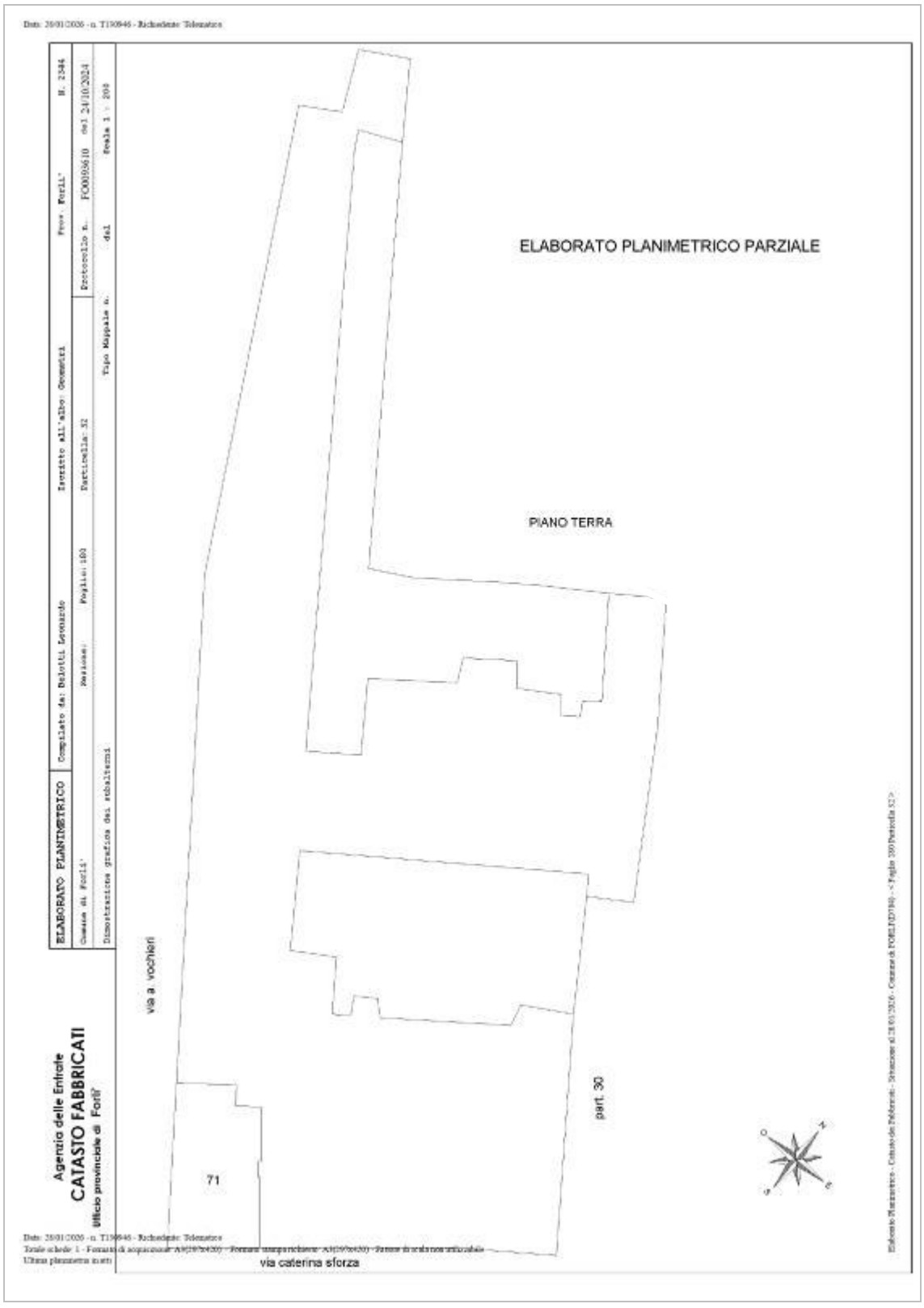
Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

Foglio di mappa catastale



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

Elaborato Planimetrico parziale



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, Visura Catastale Storica 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.

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

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e ripostiglio facenti parte di un maggior complesso condominiale, site nel Comune di Forlì (FC), in via Caterina Sforza civico n.36 interno n.10.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione sud del territorio comunale, all'interno del centro storico e a circa 500 mt. dalla centrale Piazza Aurelio Saffi.

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 condominiale – Affaccio su via C.Sforza




Vista esterna condominiale – Affaccio su via corte interna




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

Il complesso immobiliare di maggiore consistenza, di cui l'unità oggetto della presente perizia risulta parte integrante, è costituito da un edificio "a corte" strutturato attorno a un cortile comune e insiste su un lotto di terreno dalla forma irregolare comprensivo delle aree scoperte destinate ai percorsi esterni.

Il fabbricato si sviluppa su più livelli e comprende complessivamente 28 unità abitative, 1 locale commerciale, 1 laboratorio, 1 opificio, 2 autorimesse e 4 magazzini.

L'edificazione del fabbricato è antecedente al 1° settembre 1967, come comprovato dalla conformazione dello stesso già rilevabile dalle aerofotogrammetrie dell'anno 1937 acquisite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale.

La struttura portante in elevazione dell'edificio risulta costituita da murature intonacate e tinteggiate 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 all'unità immobiliare avviene tramite l'ingresso situato lungo via Caterina Sforza distinto con la numerazione civica 36 e le parti comuni del complesso condominiale quali androne d'ingresso, corte e vano scala, sino all'unità posta al primo piano individuata con la numerazione interna 10. Risulta inoltre presente un secondo accesso all'unità immobiliare collegato ad un diverso vano scala condominiale e identificato con la numerazione interna 13.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene mediante un disimpegno d'ingresso in posizione centrale caratterizzato da una superficie utile di circa mq.9 con adiacente vano ad uso ripostiglio di circa mq.3. Dal predetto disimpegno si articolano un primo locale adibito a cucina, avente una superficie di circa mq.10, ed un locale soggiorno di circa mq. 28; da quest'ultimo si perviene alla camera da letto padronale di circa mq.23.

In corrispondenza del prospetto affacciato sulla corte comune ed in aderenza al locale d'ingresso, alla cucina e al soggiorno, è presente un corpo di fabbrica in superfetazione nel quale risultano realizzati due ambienti ad uso veranda ed un servizio igienico. Come descritto ed approfondito nei successivi paragrafi, tale manufatto è stato edificato in epoca successiva rispetto al fabbricato originario e configura una difformità di natura edilizia, urbanistica e catastale.

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

Viste interne








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

Le finiture complessive dell'unità abitativa risultano datate e in uno stato di conservazione mediocre/sufficiente, presentando usura superficiale compatibile con l'età dei materiali e l'assenza di recenti interventi di ristrutturazione integrale.

Le pavimentazioni degli ambienti principali presentano materiali disomogenei riconducibili a diverse epoche di realizzazione. Negli ambienti della zona notte sono presenti piastrelle in marmette di graniglia di marmo di formato quadrato, mentre nella zona giorno, nei corridoi di passaggio e nei vani di servizio le pavimentazioni sono realizzate in monocottura/gres ceramico di colore rosato monocromo.

Le pareti divisorie interne risultano intonacate e tinteggiate in tonalità chiare, mentre nel servizio igienico sono completamente rivestite con piastrelle di ceramica quadrata fino ad un'altezza di circa mt 2,00, rifinite con listello decorativo di chiusura.

Il locale bagno è dotato di sanitari tradizionali in ceramica bianca con posa a pavimento completi di vasca da bagno incassata con rivestimento perimetrale in ceramica e rubinetteria di tipo monocomando cromata.

I serramenti esterni sono realizzati con telai in legno verniciato di colore bianco, dotati di vetro singolo e sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in PVC. Gli infissi di accesso alle verande sono costituiti da portefinestre in legno a doppi battenti con vetrate. Le porte di comunicazione interna sono del tipo in legno tamburato verniciato monocolore, con profilatura classica e maniglieria di tipo economico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, alimentato a gas metano. Il generatore di calore è costituito da una caldaia murale adibita anche alla produzione di acqua calda sanitaria, installata nel vano cucina e raccordata a canna fumaria tramite condotto di evacuazione. La distribuzione del calore avviene a radiatori; la terminalistica di diffusione risulta eterogenea, composta da radiatori in ghisa ad elementi e radiatori in alluminio dotati di valvole di regolazione manuale.

L'impianto elettrico è eseguito parzialmente sottotraccia e in parte posato a vista mediante canalette rigide, tubazioni ed elementi di derivazione. I punti comando e le prese di corrente presentano frutti e placche di finitura in materiale plastico di colore bianco.

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

Al piano terra risulta altresì presente un locale ripostiglio il cui accesso avviene tramite l'ingresso situato lungo via Caterina Sforza distinto con la numerazione civica 36 e le parti comuni del complesso condominiale quali androne d'ingresso e corte.

L'immobile nel suo complesso presenta uno stato di conservazione complessivamente sufficiente, coerente con l'epoca di realizzazione e gli interventi di parziale ammodernamento sovrapposti nel tempo.

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

Vista esterna condominiale – Affaccio su via C.Sforza



Vista esterna condominiale – Affaccio su via corte interna



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

Vista esterna condominiale – Affaccio su via corte interna

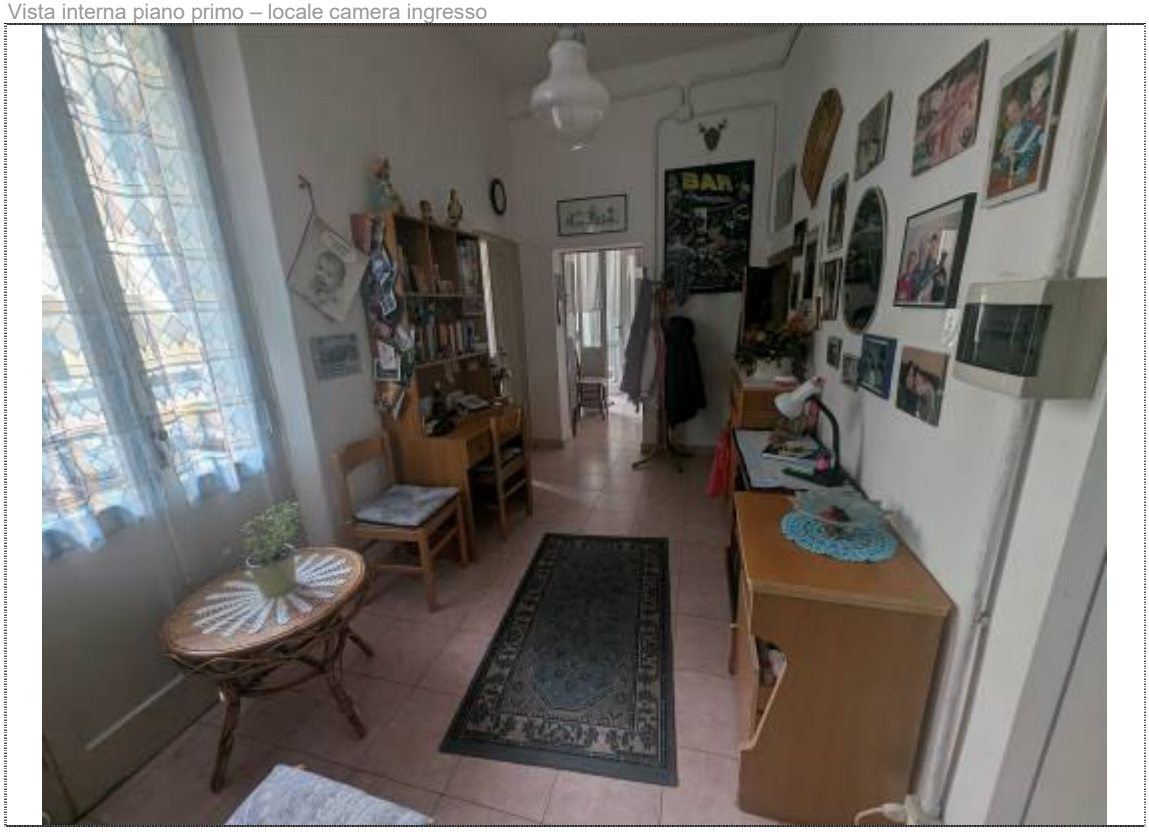


Vista esterna condominiale – Affaccio su via corte interna

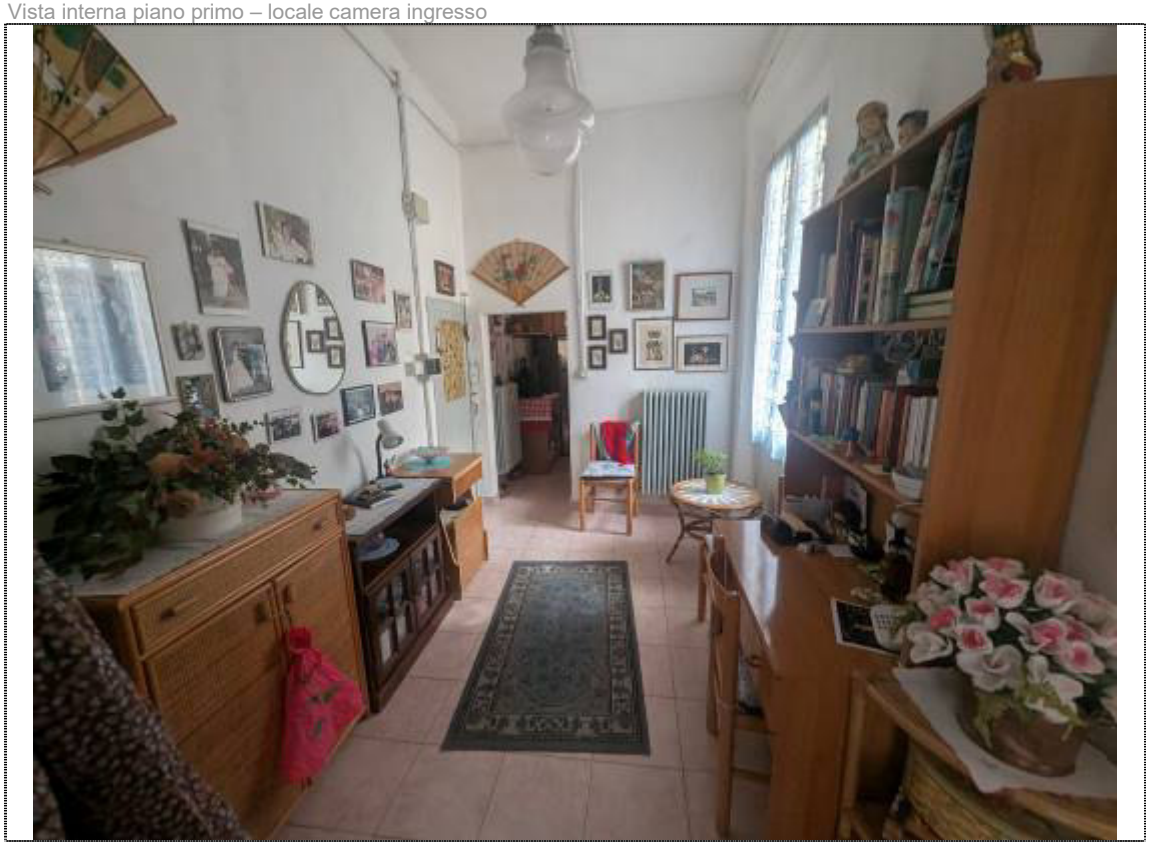


Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

Vista interna piano primo – locale camera ingresso

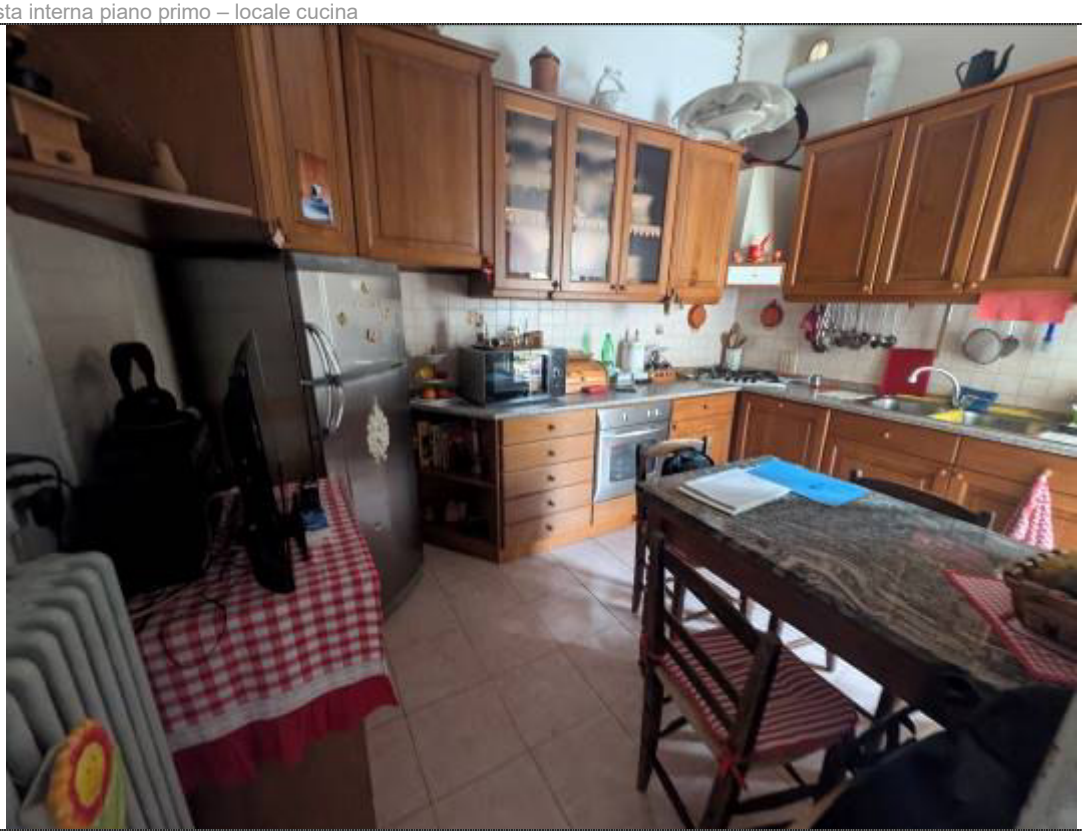


Vista interna piano primo – locale camera ingresso

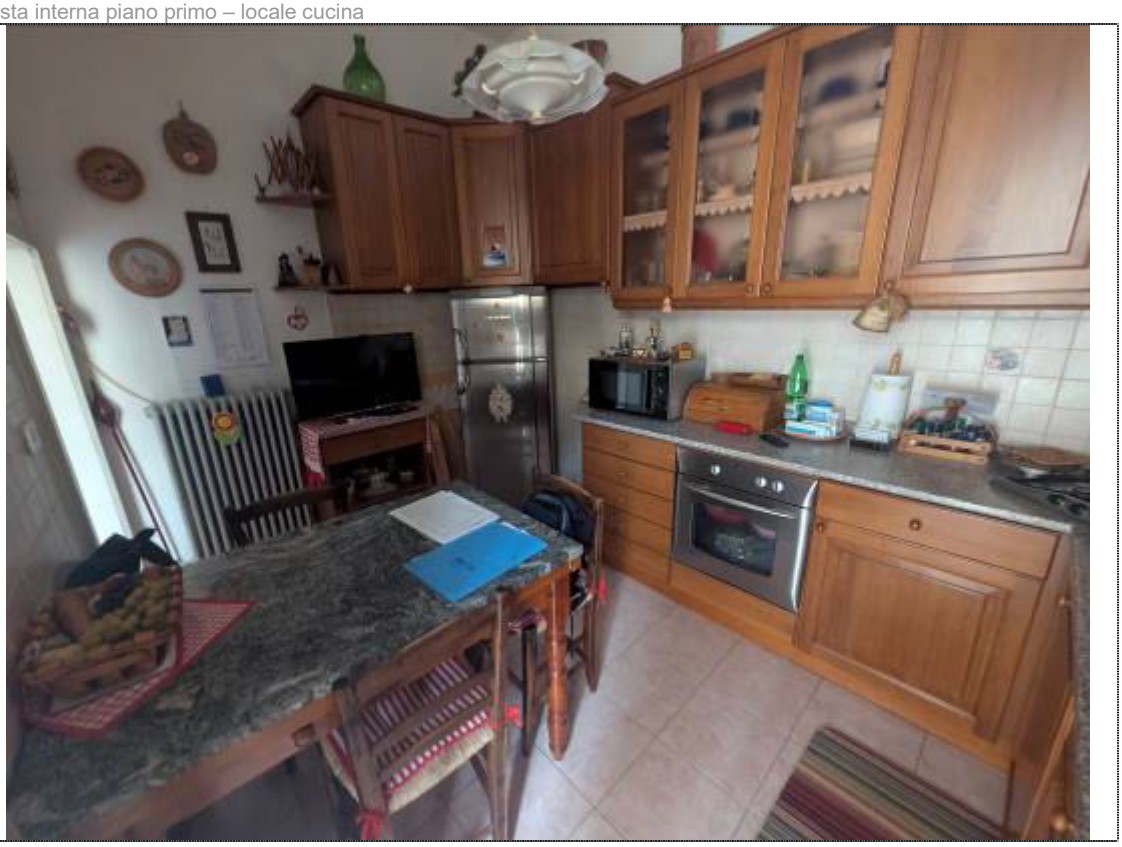


Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

Vista interna piano primo – locale cucina



Vista interna piano primo – locale cucina

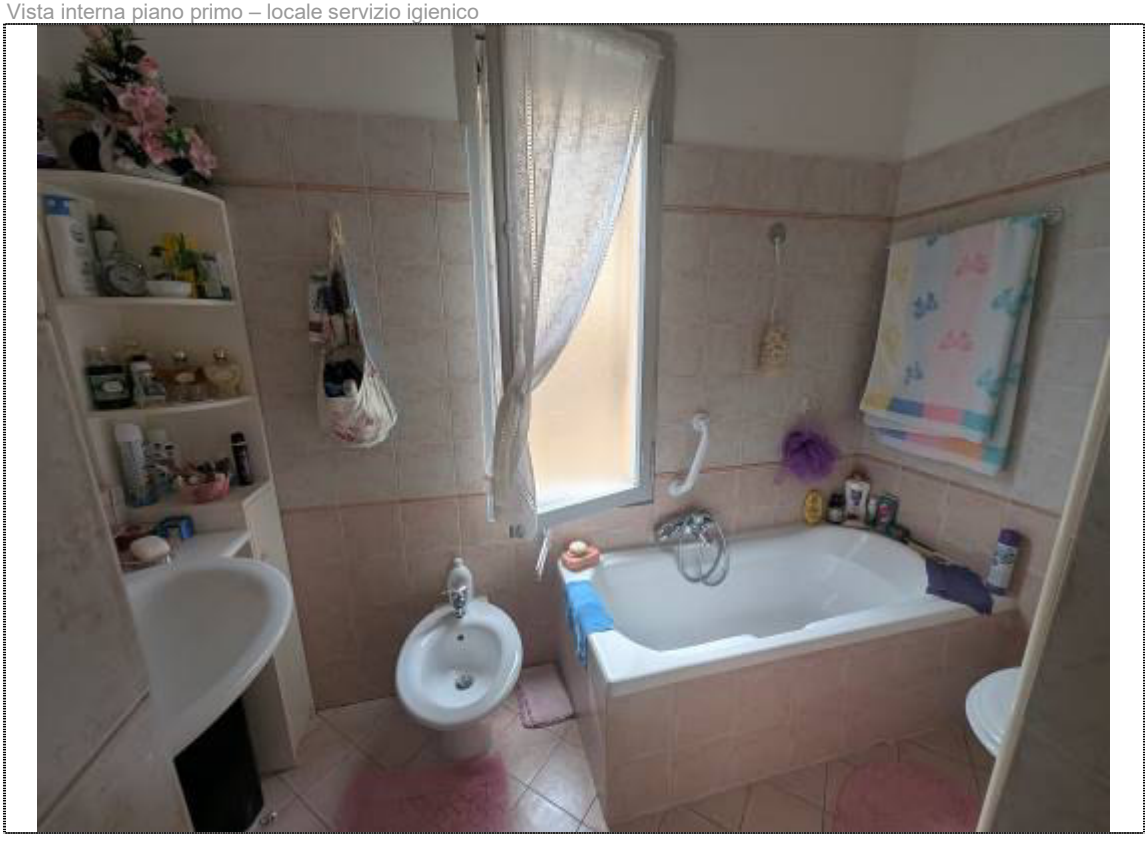


Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

Vista interna piano primo – locale veranda

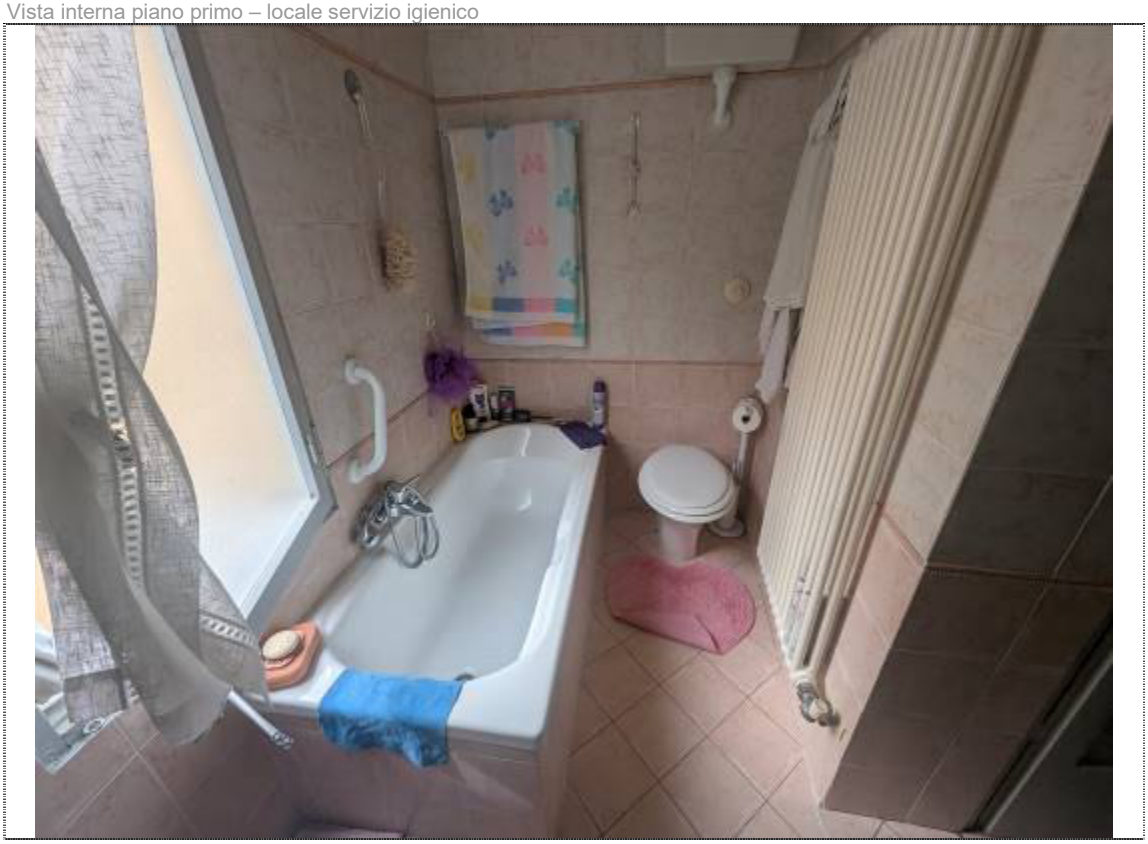


Vista interna piano primo – locale servizio igienico

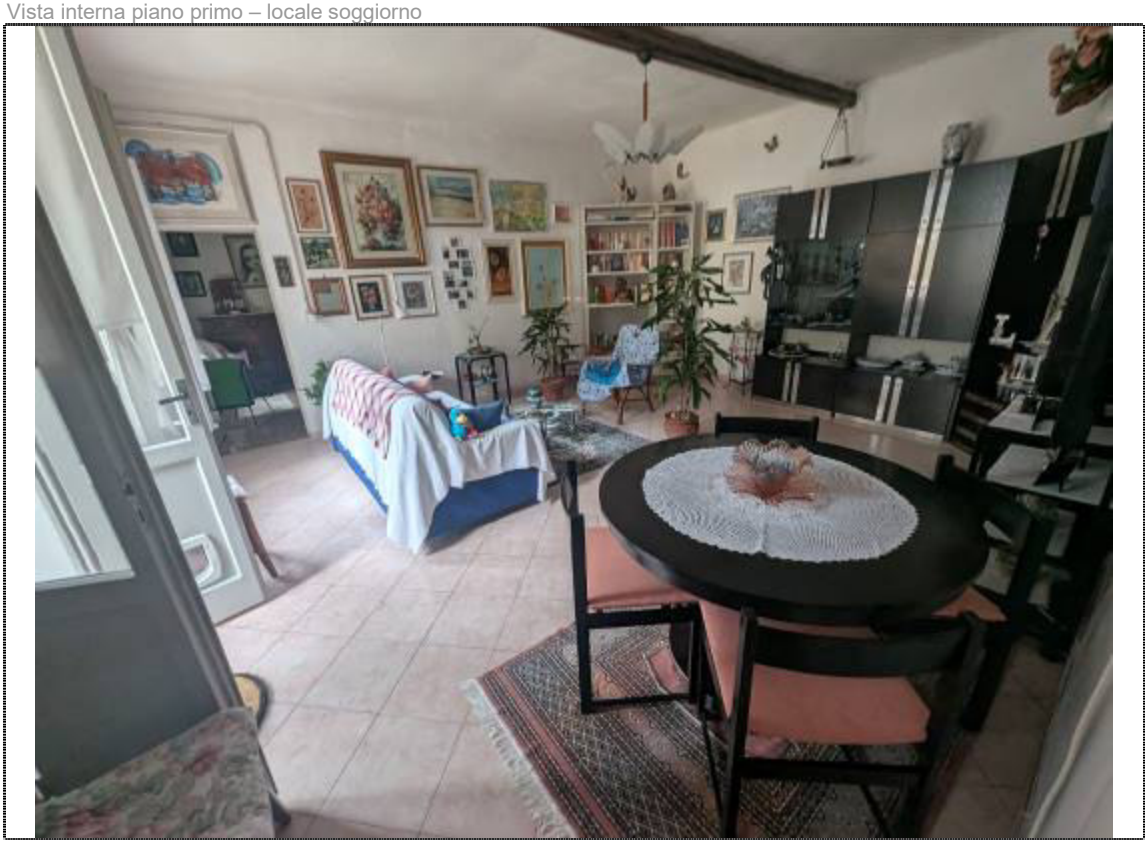


Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

Vista interna piano primo – locale servizio igienico



Vista interna piano primo – locale soggiorno



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

Vista interna piano primo – locale soggiorno

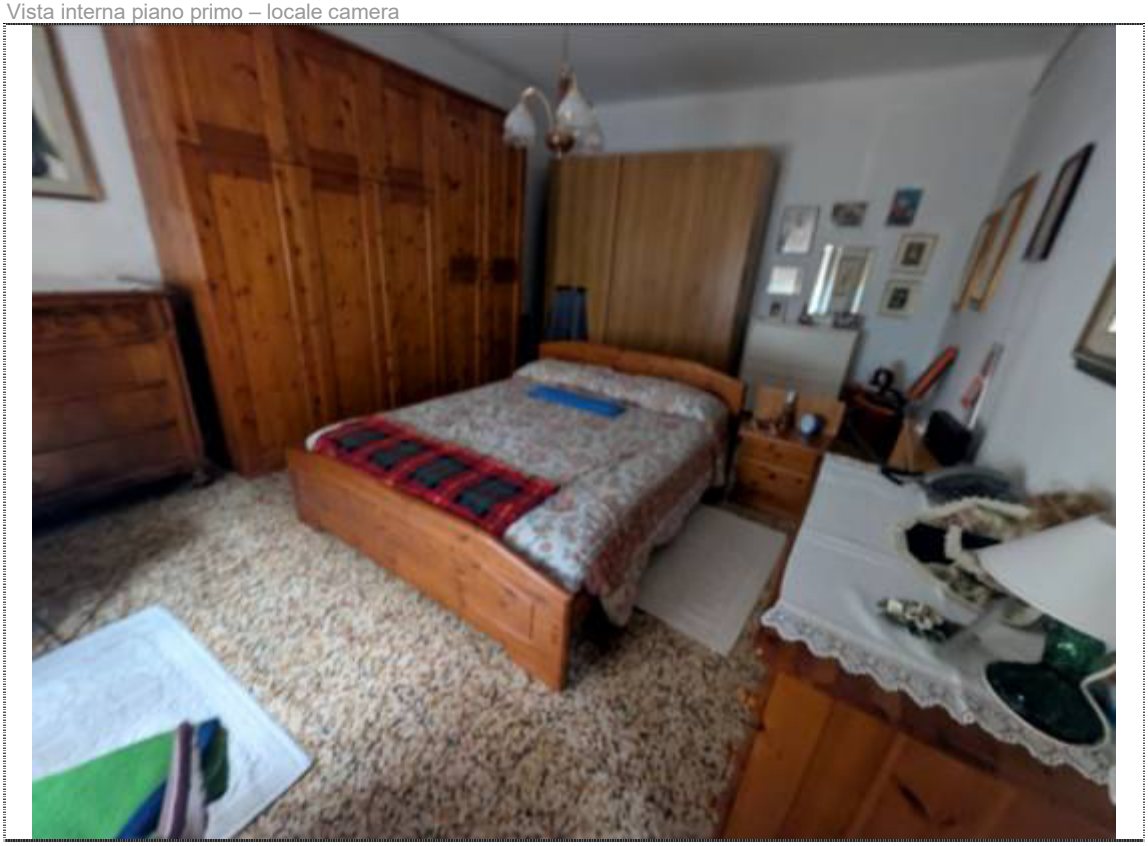


Vista interna piano primo – locale veranda



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

Vista interna piano primo – locale camera

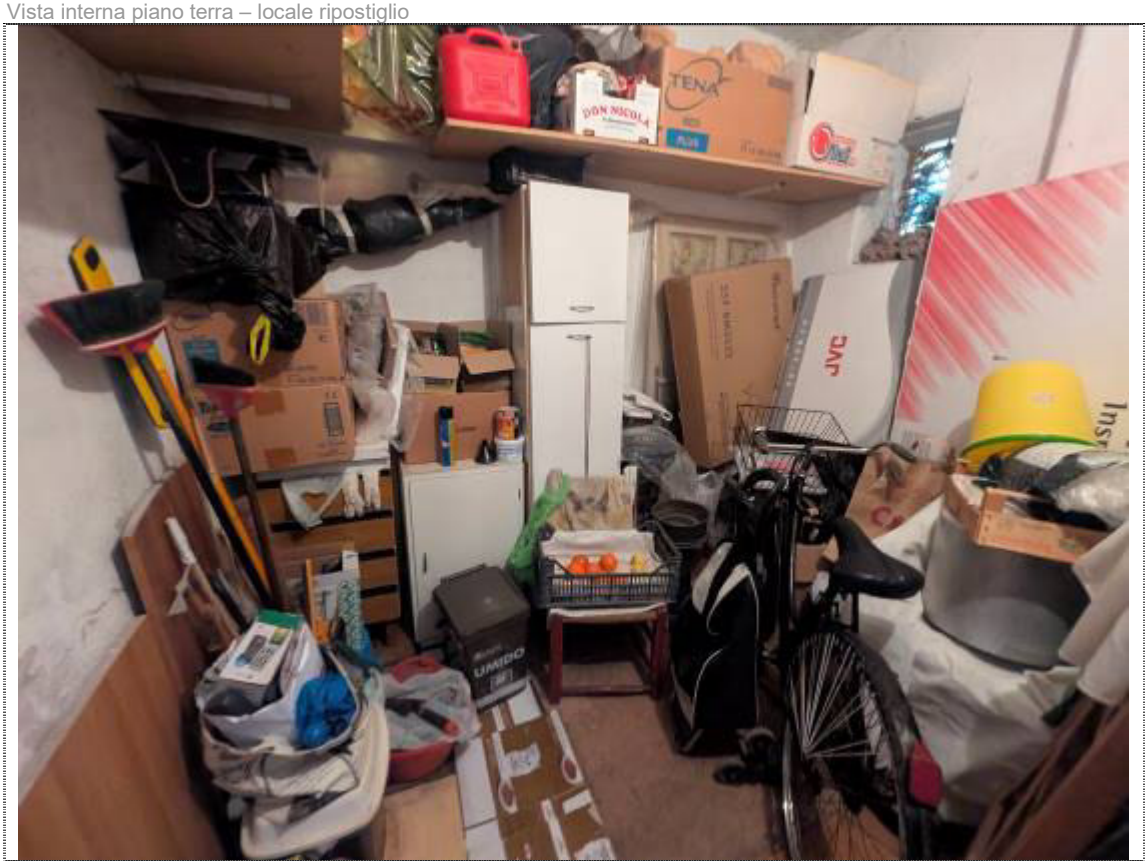


Vista esterna piano primo – locale camera



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

Vista interna piano terra – locale ripostiglio



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 ai soggetti di seguito indicati:

-

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, deceduto in data 03/03/2018, e a favore di Eredità giacente di relativamente alla quota pari a 1/1 di nuda proprietà.

- Atto pubblico notarile di acquisto di legato ai rogiti del Notaio Ben M'barek Nizar di Forlì in data 03/10/2018, Repertorio n. 1271 - Raccolta. n. 952, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 08/10/2018 ai nn. 14541 di Registro Generale e 10418 di Registro Particolare relativamente alla quota pari 1/1 di usufrutto.

(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.

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

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.

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 29 gennaio 2026, 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)

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

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.8 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)

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

(ALL.11 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 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.

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 Boscherini, 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

Preso atto del mancato riscontro da parte dell'Amministratore del Condominio ai formali quesiti ed ai successivi solleciti trasmessi dallo scrivente, si evidenzia l'impossibilità di fornire dati documentali certi in merito a quanto richiesto.

In assenza di riscontro formale, si assumono quali elementi di riferimento le dichiarazioni rese dall'occupante in sede di sopralluogo, il quale ha attestato spese ordinarie di gestione pari a circa € 800,00/anno, oltre all'assenza di spese straordinarie in corso o deliberate.

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;

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 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 in data 28 gennaio 2026 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 15 aprile 2026 l'ufficio ha risposto allo scrivente E.S. comunicando quanto segue.

Considerato che i vecchi registri, spesso privi di oggetto e indirizzo in quanto all'epoca non venivano riportati, e i sistemi informatici di questo Comune non consentono di effettuare ricerche per dati catastali, si segnalano i seguenti titoli depositati presso l'Archivio Generale:

• *licenza n. 28703 del 13/11/1962, prot. gen. n. 25686;*

• *licenza n. 33099 del 21/08/1965, prot. gen. n. 15966.*

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili.

In data 24 aprile 2026 lo scrivente E.S. h presentato integrazione alla precedente istanza chiedendo ulteriori verifiche per nominativo del precedente proprietario.

In data 30 aprile 2026 l'ufficio ha risposto allo scrivente E.S. comunicando quanto segue.

Considerato che i vecchi registri, spesso privi di oggetto e indirizzo in quanto all'epoca non venivano riportati, e i sistemi informatici di questo Comune non consentono di effettuare ricerche per dati catastali, si segnalano i seguenti titoli depositati presso:

- *Archivio di Stato di Forlì: licenza n. 11687 del 22/02/1951, prot. gen. n. 2440,*

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

unita alla licenza n. 12373 con abitabilità del 22/08/1953.

- *Archivio Generale: licenza n. 23783 del 12/11/1959, prot. gen. n. 23292.*

Poiché i locali dell'Archivio Generale sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, l'atto di cui sopra é indisponibile/irreperibile.

In seguito a verifica effettuata con gli uffici dell'Archivio di Stato è stato appurato che i titoli risultano riferiti ad altro fabbricato.

(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

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.214/20211) 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 e data 24/10/1951.

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

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 180 mappale 32 nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona REC_URB_CS - Sistema dei principali interventi di recupero urbano nel centro storico (Pua-Ru) - art.45 delle norme di POC;
- Sottozona A1.3 AN - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE) - androne o porticato - art.29_9 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.3 VS - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE) - vano scala - art.29_9 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.4b VS - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE) - vano scala - art.29_11 delle norme di RUE;
- Sottozona PLP VE - Aree libere prive di particolari valori ambientali (RUE) - vano scala esterno - art.29_1 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.3 - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE) - art.29_9 delle norme di RUE;
- Sottozona SPT - Superfetazioni soggette a demolizione (RUE) - art.29_1 delle norme di RUE;
- Sottozona PLP - Aree libere prive di particolari valori ambientali (RUE) - art.29_1 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.4b - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE) - art.29_11 delle norme di RUE;
- Sottozona A1 - Centro Storico della citta' di Forli' - art.29_5 delle norme di RUE

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

- Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- 01 SCHIAVONIA SAN BIAGIO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 1268 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 1742 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;

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

- (VA) Zona A - Centro Storico in area a potenzialita' archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (ST) Tessuti urbani in prevalenza di origine storica - art. 6 delle norme di PSC;
- Classe IV intensa attivita' umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;- M1 - ZONA CENTRALE CENTRO STORICO - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilita' estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilita' elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 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 depositata agli atti e data 24/10/1951, pertanto in sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

1. Presenza di un corpo di fabbrica in superfetazione nel quale risultano realizzati due ambienti ad uso veranda ed un servizio igienico;
2. Diversa rappresentazione dell'unità e delle relative aperture esterne.

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

(ALL.7 RILIEVO STATO DI FATTO)

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

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

A seguito degli accertamenti condotti e dei confronti intercorsi con i competenti Uffici Tecnici Comunali, si attestano le seguenti determinazioni in ordine allo stato legittimo dell'immobile:

- Difformità sub punto 1: risultando priva di legittimità urbanistico-edilizia, non appare suscettibile di regolarizzazione e necessita del conseguente ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione della porzione eseguita in ampliamento. Il relativo costo di intervento si stima, in via orientativa e forfettaria, in circa € 10.000,00;
- Difformità sub punto 2: risultano regolarizzabili a mezzo di idonea istanza di titolo abilitativo in sanatoria. L'onere complessivo di regolarizzazione è stimabile, sempre in via orientativa e forfettaria, in circa € 5.000,00, importo comprensivo sia dell'oblazione legale sia dei compensi professionali per le pratiche tecnico-amministrative.

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 ad uso civile abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 180 mappale 32 subalterno 29, 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 "**F**" con un indice di prestazione energetica globale pari a 215,94 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° **08352-079598-2026** rilasciato il 01/09/2026 e valido fino al 01/09/2036.

(ALL.9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

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

Per l'immobile in questione, come indicato al punto precedente, vige l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in caso di trasferimento di proprietà.

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	FORLì	Provincia	FC	Cap	47121
Zona	Centrale	Quartiere		Foglio di mappa	180

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)	1.200
	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		0,03
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	90

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1	Cantina	7	0,50	3,50
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)	93,50

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

20.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	Ante 1967
Livello di piano	1
N. totale dei piani	1
N. dei vani	3
N. dei servizi igienici	1
Data di stima	08/2026

IMPIANTI TECNOLOGICI

Riscaldamento autonomo	Vetustà (anni)	30
Impianto elettrico	Vetustà (anni)	30
Impianto idraulico	Vetustà (anni)	30

STATO DI MANUTENZIONE

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

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	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 T. Zauli Saiani	Via Primavera	
Zona		centrale	centrale	
Tipologia di Rilevamento		Atto notarile	Asking price	
Prezzo rilevato €		90.000	105.000	
Prezzo adottato €		90.000	95.000	
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	1.100,00	1.250,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

Prezzo caratteristiche	*Comparabili*	
	Unità A	*Unità B*
Prezzo totale PRZ (€)	*90.000,00*	*95.000,00*
Data DAT (mesi)	17	0
Superficie principaleSUP (mq)	80,00	75,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00
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)	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 (IMP) 0-1	0	0
Livello del piano LIV (n)	2	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	3	3
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	3	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	*Comparabili*		*Subject*
	Unità A	*Unità B*	*Unità S*
Prezzo totale PRZ (€)	*90.000,00*	*95.000,00*	*Incognita*
Data DAT (mesi)	17	0	*0*
Superficie principaleSUP (mq)	80,00	75,00	90,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	7,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) XXX	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
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 (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	2	0	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	3	3	3
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	3	3	3

2.Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\(annuale)	-0,030
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificab	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	3.000,00
Costo intervento manut int. (€)	27.000,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	80,00
SUP commerciale comparabile B	75,00
SUP commerciale subject	93,50

4.Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.125,00
Prezzo medio comparabile B	1.266,67
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	**1.125,00**

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE	€/mq
SUE comparabile A	0,00
SUE comparabile B	0,00
Prezzo marginale superficie esterna p(SUE)	**0,00**

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(…) B
p(DAT) (€/mese)	-225,00	-237,50
p(SUP) (€/mq)	1.125,00	1.125,00
p(BAL) (€/mq)	337,50	337,50
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	337,50	337,50
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	562,50	562,50
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	562,50	562,50
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	562,50	562,50
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	0,00	0,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	891,09	950,00
p(STMe) (€)	3.000,00	3.000,00
p(STMi) (€)	27.000,00	27.000,00

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	**(€)**	90.000,00	95.000,00
DAT	**(€)**	3.825,00	0,00
SUP	**(€)**	11.250,00	16.875,00
BAL	**(€)**	0,00	0,00
TER	**(€)**	0,00	0,00
CAN	**(€)**	3.937,50	3.937,50
BOX	**(€)**	0,00	0,00
XXX	**(€)**	0,00	0,00
SUE	**(€)**	0,00	0,00
SER	**(€)**	0,00	0,00
RIA	**(€)**	0,00	0,00
RIC	**(€)**	0,00	0,00
ELE	**(€)**	0,00	0,00
CON	**(€)**	0,00	0,00
IMP	**(€)**	0,00	0,00
LIV	**(€)**	-891,09	950,00
STMe	**(€)**	0,00	0,00
STMi	**(€)**	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI		**108.121,41**	**116.762,50**

PREZZI CORRETTI	108.121,41	116.762,50
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	**€ 112.441,96**	

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

Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare una riduzione pari a € 15.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per le opere di ripristino e regolarizzazione urbanistica, ottenendo quindi un Valore di Mercato (Market Value) pari a € 97.441,96 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 ***€ 88.000,00*** (euro ottantottomila/00).

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

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

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

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.

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 che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 93,50 x €/mq 78,00 = € 7.293,00

Si stima un valore locativo annuo arrotondato pari a ***€ 7.200,00*** (euro settemiladuecento/00).

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

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 porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e ripostiglio facenti parte di un maggior complesso condominiale, site nel Comune di Forlì (FC), in via Caterina Sforza civico n.36 interno n.10.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione sud del territorio comunale, all'interno del centro storico e a circa 500 mt. dalla centrale Piazza Aurelio Saffi.

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, di cui l'unità oggetto della presente perizia risulta parte integrante, è costituito da un edificio "a corte" strutturato attorno a un cortile comune e insiste su un lotto di terreno dalla forma irregolare comprensivo delle aree scoperte destinate ai percorsi esterni.

Il fabbricato si sviluppa su più livelli e comprende complessivamente 28 unità abitative, 1 locale commerciale, 1 laboratorio, 1 opificio, 2 autorimesse e 4 magazzini.

L'edificazione del fabbricato è antecedente al 1° settembre 1967, come comprovato dalla conformazione dello stesso già rilevabile dalle aerofotogrammetrie dell'anno 1937 acquisite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene tramite l'ingresso situato lungo via Caterina Sforza distinto con la numerazione civica 36 e le parti comuni del complesso condominiale quali androne d'ingresso, corte e vano scala, sino all'unità posta al primo piano individuata con la numerazione interna 10. Risulta inoltre presente un secondo accesso all'unità immobiliare collegato ad un diverso vano scala

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

condominiale e identificato con la numerazione interna 13.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene mediante un disimpegno d'ingresso in posizione centrale caratterizzato da una superficie utile di circa mq.9 con adiacente vano ad uso ripostiglio di circa mq.3. Dal predetto disimpegno si articolano un primo locale adibito a cucina, avente una superficie di circa mq.10, ed un locale soggiorno di circa mq. 28; da quest'ultimo si perviene alla camera da letto padronale di circa mq.23.

In corrispondenza del prospetto affacciato sulla corte comune ed in aderenza al locale d'ingresso, alla cucina e al soggiorno, è presente un corpo di fabbrica in superfetazione nel quale risultano realizzati due ambienti ad uso veranda ed un servizio igienico. Come descritto ed approfondito nei relativi paragrafi, tale manufatto è stato edificato in epoca successiva rispetto al fabbricato originario e configura una difformità di natura edilizia, urbanistica e catastale.

Al piano terra risulta altresì presente un locale ripostiglio il cui accesso avviene tramite l'ingresso situato lungo via Caterina Sforza distinto con la numerazione civica 36 e le parti comuni del complesso condominiale quali androne d'ingresso e corte.

L'immobile nel suo complesso presenta uno stato di conservazione complessivamente sufficiente, coerente con l'epoca di realizzazione e gli interventi di parziale ammodernamento sovrapposti nel tempo.

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. 93 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "**F**" con un indice di prestazione energetica globale pari a 215,94 kWh/mq anno.

Il valore finale di stima decurtato degli oneri per le opere di ripristino e regolarizzazione urbanistica oltre alla percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad ***€ 88.000,00*** (euro ottantottomila/00).

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

Il valore di locazione stimato è pari ad ***€ 7.200,00*** (euro settemiladuecento/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti 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.

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

(ALL.10 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 12 maggio 2026, i competenti uffici del Comune di Forlì hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

(ALL.11 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 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;

- 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 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;

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 - Rilievo stato di fatto

Allegato n.8 - Verifica contratti Agenzia delle Entrate

Allegato n.9 - Attestato di prestazione energetica

Allegato n.10 - Certificato stato civile

Allegato n.11 - Certificato storico residenza

Allegato n.12 - Allegato A

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 2 settembre 2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Stefano Mingozzi

(sottoscrizione digitale)

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