

Relazione di stima per l'E.I. n° 104/24

R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

Promossa da

contro

Il C.T.U.

Forlì, 22/01/2026



SOMMARIO

Premessa		Pag.3
1.	Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.	Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
2.1	Identificazione	Pag.3
2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.4
2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.5
3.	Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.6
4.	Iscrizioni, trascrizioni	Pag.6
5.	Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.7
6.	Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.7
7.	Stato di possesso dell'immobile	Pag.7
8.	Formalità, vincoli, ecc	Pag.7
8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.7
8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.7
9.	Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.7
10.	Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.8
11.	Destinazione urbanistica e CDU	Pag.8
12.	Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.11
13.	Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.11
13.1	Irregolarità e difformità	Pag.11
14.	Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.11
15.	Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.12
16.	Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.12
17.	Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.	Pag.12
18.	Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.12
19.	Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso	Pag.12
20.	Proceda alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.12
20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.12
20.2	Metodologia	Pag.13
20.3	Valore di stima dell'immobile	Pag.13
21.	Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.14
22.	Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.14
23.	Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.15
24.	Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.16
25.	Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....	Pag.16
26.	Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)	Pag.16
27.	Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....	Pag.16
28.	Regime fiscale dell'immobile	Pag.16
29.	Istanza di proroga	Pag.16
30.	Deposito dell'elaborato peritale	Pag.16
31.	Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale	Pag.16
32.	C.D.U.	Pag.16
33.	Elenco Allegati	Pag.17

Premessa

In data 19/03/2025 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 104/24 promossa da ***** contro *****
*****, il sottoscritto *****, iscritto ***** della
Provincia di Forlì – Cesena al ***** ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in Forlì,
*****, il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato
descrive quanto segue:

OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 26/03/2025;
- consultazione Atti presso il Comune di Forlì in data 15/09/2025;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 22/05/2025, congiuntamente al Custode nominato;
- Ispezione ipotecaria in data 19/11/2025;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

RISPOSTE AL QUESITO

1. Comunicazione all'esecutato.....

Il debitore è stato informato della data ed ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto nella data ed ora concordata. **(v. allegato 1- verbale di sopralluogo)**

2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.....

2.1. Identificazione.

Il complesso di beni immobili oggetto di stima è composto da:

Fabbricato sito in Comune di Forlì, loc. San Lorenzo in Noceto, costituito da un laboratorio per arti e mestieri al piano terra con annessa corte pertinenziale esclusiva costituita da particella di terreno distinta nel Foglio di Mappa n.277 con il mappale 38 (Ente urbano) di complessivi mq. 724, oltre alla comproprietà, per la quota di 1/3, di due particelle di terreno agricolo (costituenti area di accesso agli immobili) catastalmente identificate alle particelle 204 e 237 del Foglio 277 di complessivi mq.174,00 Data la natura e le caratteristiche del bene immobile, lo stesso viene considerato come un **LOTTO UNICO**.



Via San Lorenzo in Noceto Mezzacosta, 12 –Loc. San Lorenzo in Noceto– FC – Inquadramento geografico

2.2. a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

a) Dati catastali

Il bene risulta distinto al C.F. del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
277	38	1			C/3	2	210 MQ	Totale: 259 MQ	

Indirizzo: Via San Lorenzo in Noceto Mezzacosta, 12 Piano: T

ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
277	38			Ente urbano		07 24			

Intestato a:

- *****_ proprietà per 1/1.

ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
277	204			Seminativo	4	00 40			
277	237			Bosco ceduo	2	01 34			

Intestati a:

- *****_ proprietà per 1/3;

- *****_ proprietà per 1/3;

- *****_ proprietà per 1/3;

(ved. Allegato 2 - Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e Terreni, Planimetrie, Estratto di mappa)

b) Confinanti

Il bene confina con:

Ragione: Foglio 277 Particella 236 – Foglio 277 Particella 263 – Foglio 277 Particella 37.

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro.

2.3 Descrizione dell'immobile

Immobile ad uso laboratorio per arti e mestieri sito in Comune di Forlì, località San Lorenzo in Noceto, via Mezzacosta n.12, sviluppato in un unico piano fuori terra con annessa area di pertinenza di totali mq. 724. L'area esterna è in parte pavimentata ed in parte a verde incolto sulla quale giacciono materiali per l'edilizia (variamente accatastati) nonché materiali di scarto e rifiuti oltre ad alcuni manufatti tra cui un monoblocco coibentato da cantiere di mq. 16 circa, una tettoia di mq. 4 circa ed una struttura con copertura (adibita a canile) di mq. 8 circa. Perimetralmente, il lotto è recintato. Il fabbricato, a pianta rettangolare/quadrata presenta fronti intonacati e finestrati con due ampie aperture d'accesso sui fronti nord-ovest e sud-est e sud, la copertura a due falde è realizzata con struttura metallica in travi e capriate reticolari con manto costituito da doppia lastra in eternit con interposta schiuma isolante. Internamente troviamo un ampio ambiente centrale, un servizio igienico e ripostiglio nell'angolo nord-est; sono stati ricavati ulteriori due ambienti negli angoli opposti della parete ovest (di cui uno realizzato con elementi e pannelli di risulta). Gli infissi esterni sono, generalmente, in metallo con vetro singolo; per quanto riguarda le finiture abbiamo pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato: l'impianto elettrico è a vista mentre il fabbricato non è dotato di impianto di riscaldamento e non vi sono Dichiarazioni di conformità per gli impianti presenti. Per il corretto funzionamento e le Dichiarazioni di Conformità della totalità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. La copertura presenta, sul lato interno alcune rotture della lastra interna con esposizione del materiale isolante: e la pavimentazione interna porzioni mancanti. Nel complesso (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo

stato generale di conservazione può dirsi mediocre. Durante il sopralluogo sono emerse difformità¹. Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 3**).

I beni si completano con la quota di proprietà in ragione di 1/3 sulle particelle 204 e 237 del foglio 277 (catastralmente identificate al punto 2.2.) che attualmente costituiscono corte comune (area di accesso, transito e manovra) anche ad altre unità immobiliari nonché zona di accesso in fregio alla sede stradale.



Area comune di accesso,
transito e manovra

3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di: *****: proprietà per 1/1 sull'intero dell'immobile in Forlì Foglio 227 particella 38 sub.1 e proprietà per 2/6 sull'intero dei terreni in Forlì Foglio 277 particella 204 e particella 237 come risulta da Atto di compravendita del 16 ottobre 2007 Rep. N. 122451/14641 (**Ved. Allegato 4 – Atto di Compravendita**).

4. Iscrizioni, trascrizioni....

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio ***** aggiornato alla data 24 luglio 2024, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (**v. allegato 5 – Certificato Notarile**), il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 19/11/2025, l'inesistenza di

¹ Per un maggior dettaglio si rimanda ai succ. Punti 13 e 14

ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. **(ved. Allegato 6 - Ispezione).**

5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

L'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento **(v. allegato 2– Doc. catastale).**

6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

7. Stato di possesso dell'immobile.

I beni immobili, oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo risultano nella disponibilità del debitore esecutato. **(v. allegato 7 – Comunicazione A.E.).**

8. Formalità, vincoli, ecc..

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Servitù attiva di attingere acqua dal pozzo posto nella particella n.187 del Foglio 277, come convenuto nell'atto ai rogiti ..."omissis".. in data 30 dicembre 1981 Rep. N. 38668/14898. Si rimanda all'allegato 4.

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

Non risultano, per i beni oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche comunali, provinciali e regionali per il quale i beni immobili risultano avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12. I principali Vincoli e o tutele insistenti risultano quindi essere quelli indicati al successivo punto 11.

9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....

Le formalità che gravano attualmente sull'immobile oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12.

Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali vedasi successivo punto 10.

10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...

L'immobile non fa parte di condominio. Le spese fisse relative alla gestione dell'unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

11. Destinazione urbanistica e CDU

L'unità immobiliare risulta avere destinazione laboratorio per arti e mestieri (C/3);

Il terreno distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio 277 – Mappale 38

nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica :

- Sottozona E2 - Attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato, da riqualificare o trasferire - art.127 delle norme di POC

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

- Aree a moderata probabilità di esondazione - art. 4 del PSRI delle norme;
- Fasce di espansione inondabili - art. 17 del PTCP delle norme;
- 41 SAN LORENZO IN NOCETO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme;
- Classe V prevalentemente industriali - art. Classifica Acustica delle norme;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme;
- Sezione di censimento n. 1204 - art. ISTAT delle norme;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (ST) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - art. 22 delle norme di PSC;
- (VP) Territorio pedecollinare e collinare: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 9 (Sistema pedecollinare e collinare) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (VP) Zone di espansione inondabili: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - in zona di tutela del paesaggio fluviale: fiume Montone) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VN) Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unità Fluviali - art. 53 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Area di fondovalle delimitata dalle zone dei "Pianalti" - art. 54 delle norme di PSC;
- (VP) Aree a moderata probabilità di esondazione (tempo ritorno non superiore a 200 anni) - Art. 4 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC

- Area che ricade in: Ambito di applicazione delle Misure temporanee di salvaguardia di cui all'allegato 1 Capitolo 1.1 del Decreto n. 13/2025 del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Po pubblicato in data 7/03/2025.

Il terreno distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio 277– Mappale 204

nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica :

- Sottozona E2 - Attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato, da riqualificare o trasferire - art.127 delle norme di POC

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

- Aree a moderata probabilità di esondazione - art. 4 del PSRI delle norme;
- Fasce di espansione inondabili - art. 17 del PTCP delle norme;
- 41 SAN LORENZO IN NOCETO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme;
- Classe V prevalentemente industriali - art. Classifica Acustica delle norme;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme;
- Sezione di censimento n. 1204 - art. ISTAT delle norme;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (ST) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - art. 22 delle norme di PSC;
- (VP) Territorio pedecollinare e collinare: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 9 (Sistema pedecollinare e collinare) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (VP) Zone di espansione inondabili: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - in zona di tutela del paesaggio fluviale: fiume Montone) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VN) Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;
- (VP) Fasce di tutela dei corsi d'acqua, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani) - art. 31 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unità Fluviali - art. 53 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Area di fondovalle delimitata dalle zone dei "Pianalti" - art. 54 delle norme di PSC;
- (VP) Aree a moderata probabilità di esondazione (tempo ritorno non superiore a 200 anni) - Art. 4 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC

- Area che ricade in: Ambito di applicazione delle Misure temporanee di salvaguardia di cui all'allegato 1 Capitolo 1.1 del Decreto n. 13/2025 del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Po pubblicato in data 7/03/2025.

Il terreno distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio 277 – Mappale 237

nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica :

- Sottozona E2 - Attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato, da riqualificare o trasferire - art.127 delle norme di POC

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

- Aree a moderata probabilità di esondazione - art. 4 del PSRI delle norme;
 - Fasce di espansione inondabili - art. 17 del PTCP delle norme;
 - 41 SAN LORENZO IN NOCETO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme;
 - Classe V prevalentemente industriali - art. Classifica Acustica delle norme;
 - Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme;
 - Sezione di censimento n. 1204 - art. ISTAT delle norme;
 - Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme;
 - Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
 - (ST) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - art. 22 delle norme di PSC;
 - (VP) Territorio pedecollinare e collinare: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 9 (Sistema pedecollinare e collinare) - art. 34 delle norme di PSC;
 - (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
 - (VP) Zone di espansione inondabili: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - in zona di tutela del paesaggio fluviale: fiume Montone) - art. 34 delle norme di PSC;
 - (VN) Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;
 - (VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
 - (VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unità Fluviali - art. 53 delle norme di PSC;
 - (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
 - (VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Area di fondovalle delimitata dalle zone dei "Pianalti" - art. 54 delle norme di PSC;
 - (VP) Aree a moderata probabilità di esondazione (tempo ritorno non superiore a 200 anni) - Art. 4 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC
- Area che ricade in: Ambito di applicazione delle Misure temporanee di salvaguardia di cui all'allegato 1 Capitolo 1.1 del Decreto n. 13/2025 del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Po pubblicato in data 7/03/2025.

12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO

Omissis

13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....

A seguito di richiesta di accesso agli atti, i documenti che risultano depositati presso l'Archivio Generale del Comune sono i seguenti:

1. prot. gen. n. 7694 concessione n. 1786 del 10/07/1972 intestata a-----;
2. prot. gen. n. 22261 concessione n. 2075 del 29/09/1972 intestata a -----.

“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.”

13.1. Irregolarità e difformità

Vista l'indisponibilità dei titoli edilizi, dall'esame della sola documentazione catastale rinvenuta ed a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità:

1. posizionamento di un monoblocco coibentato da cantiere (container) di mq. 16 circa;
2. realizzazione di una tettoia di mq. 4 circa
3. realizzazione, in aderenza al confine sud di una struttura con copertura (adibita a canile) di mq. 8 circa.
4. Nell'angolo sud-est del fabbricato principale è probabilmente stata tamponata una delle ampie finestre.
5. Internamente i due vani realizzati sul lato ovest potrebbero essere stati realizzati senza titolo.

Il tutto graficamente identificato nello schema allegato **(v. allegato 8 – Rilievo e raffronto difformità)**. Per le difformità su indicate si può presumibilmente trattare di opere abusive per le quali si potrebbe rendere necessaria la presentazione di un titolo in sanatoria (per le opere di cui ai punti 1,2,3 bisogna prevederne la rimozione). Attualmente la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi come dalle difformità sopra elencate.

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1, vista la situazione, si deve prevedere la necessità di un titolo in sanatoria. I costi tecnici per il conseguimento dei titoli² necessari a

² Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, strutturali, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative ad un eventuale intervento impiantistico.

“ripristinare” uno stato legittimo possono essere valutati indicativamente in €. 5.000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dell'esecutato.

16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.

Dall'esame della documentazione, l'unità immobiliare identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 277 con la particella 38 sub.1 non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 26/11/2025 valido fino al 26/11/2035 che identifica l'immobile in classe “G” (EP gl,nren 257,04 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-763090-2025. Soggetto certificatore *****. Si produce in duplice copia **(v. allegato 9)**.

17. Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.

Omissis.

18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU,

Omissis.

19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso,

Le particelle 204 e 237 del foglio 277 risultano costituire, di fatto, corte comune ai fabbricati: essendo il debitore proprietario per la quota di 1/3 l'eventuale denuncia di variazione andrà concordata con i terzi proprietari delle quote restanti.

20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....

20.1. Scelta del criterio di stima.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca l'applicazione di

coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.)

Per quanto riguarda le particelle agricole in comproprietà e che risultano costituire area di accesso transito e manovra per le diverse unità immobiliari, si farà riferimento ai Valori agricoli medi per la zona interessata come individuati nel BURERT n.53 del 07.03.2025.

20.2. Metodologia.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando la Stima a Market Comparison Approach: Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

20.3. Valore di stima dell'immobile.

Market Comparison Approach (**ved. All.10 –sintesi elaborazione MCA**)

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	5.000,00
Stima a costo	Cost Approach	199,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	60.259,25

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 123.000,00
 $\text{€} \cdot 60.259,25 - 5.000,00 + 199,00 = \text{€} \cdot 55.000$ (Diconsi Eurocinquantacinquemila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) secondo la tabella sotto ripostata:

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	55.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	5.500,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.49.500,00**

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, riferito alla sua intera piena proprietà, risulta essere determinato in totali

VALORE DELL'IMMOBILE a CORPO

€.49.500,00 (euroquarantanovemilacinquecento/00)

21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.

Nel caso in esame esiste pignoramento in quote per una parte dei beni pignorati: nello specifico si tratta della quota di proprietà in ragione di 1/3 sulle particelle 204 e 237 del foglio 277 (catastralmente identificate al punto 2.2.) che attualmente costituiscono corte comune³ (area di accesso, transito e manovra) anche ad altre unità immobiliari nonché zona di accesso in fregio alla sede stradale, che data la natura degli stessi, non risultano divisibili. Non risultano ulteriori creditori iscritti oltre a quelli già intervenuti.

22. Elementi utili per le operazioni di vendita.

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

Immobile ad uso laboratorio per arti e mestieri sito in Comune di Forlì, località San Lorenzo in Noceto, via Mezzacosta n.12, sviluppato in un unico piano fuori terra con annessa area di pertinenza di totali mq. 724. L'area esterna è in parte pavimentata ed in parte a verde incolto sulla quale giacciono materiali per l'edilizia (variamente accatastati) nonché materiali di scarto e rifiuti oltre ad alcuni manufatti tra cui un monoblocco coibentato da cantiere di mq. 16 circa, una tettoia di mq. 4 circa ed una struttura con copertura (adibita a canile) di mq. 8 circa. Perimetralmente, il lotto è recintato. Il fabbricato, a pianta rettangolare/quadrata presenta fronti

³ Vedere Allegato 4 – Atto di compravendita.

intonacati e finestrati con due ampie aperture d'accesso sui fronti nord-ovest e sud-est e sud, la copertura a due falde è realizzata con struttura metallica in travi e capriate reticolari con manto costituito da doppia lastra in eternit con interposta schiuma isolante. Internamente troviamo un ampio ambiente centrale, un servizio igienico e ripostiglio nell'angolo nord-est; sono stati ricavati ulteriori due ambienti negli angoli opposti della parete ovest (di cui uno realizzato con elementi e pannelli di risulta). Gli infissi esterni sono, generalmente, in metallo con vetro singolo; per quanto riguarda le finiture abbiamo pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato: l'impianto elettrico è a vista mentre il fabbricato non è dotato di impianto di riscaldamento e non vi sono Dichiarazioni di conformità per gli impianti presenti. Per il corretto funzionamento e le Dichiarazioni di Conformità della totalità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. La copertura presenta, sul lato interno alcune rotture della lastra interna con esposizione del materiale isolante: e la pavimentazione interna porzioni mancanti. Nel complesso (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato generale di conservazione può dirsi mediocre. Durante il sopralluogo sono emerse difformità.

PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/3 SULL'INTERO di

Area agricola catastalmente identificata con le particelle 204 e 237 del foglio 277 (catastalmente identificate al punto 2.2.) che attualmente costituiscono corte comune (area di accesso, transito e manovra) anche ad altre unità immobiliari nonché zona di accesso in fregio alla sede stradale.

Valore locativo⁴ indicativo €/mese tra €380,00 e €500,00.

23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....

Data la natura e la consistenza dei beni immobili pignorati, costituiti da un laboratorio per arti e mestieri al piano terra con annessa corte pertinenziale esclusiva - particella di terreno distinta nel Foglio di Mappa n.277 con il mappale 38 (Ente urbano) di complessivi mq. 724 -, oltre alla comproprietà, per la quota di 1/3, di due particelle di terreno agricolo (costituenti area di accesso agli immobili) catastalmente identificate alle particelle 204 e 237 del Foglio 277 di complessivi mq.174,00 Data la natura e le caratteristiche del bene immobile, lo stesso viene considerato come un **LOTTO UNICO**.

⁴ Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti.

24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.

*****.

25. Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....

È stato acquisito il Certificato di stato civile del debitore. **(ved. All. 11);**

26. Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)

Omissis

27. Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....

Omissis

28. Regime fiscale dell'immobile.

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad imposta di registro.

29. Istanza di proroga.

In data 25/08/2025 veniva concessa proroga con differimento dell'udienza al 24 febbraio 2026.

30. Deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. ha provveduto entro il termine assegnato a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

31. Invio alle parti, deposito attestazione degli invii alle parti, documenti ritirati e nota professionale, originali di A.P.E. e C.D.U..

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti **(ved. All. 12);** si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e gli originali di APE e CDU.

32. C.D.U.

Omissis

33. Allegati.

Allegato "A"
Allegato "A" epurato*;
Allegato 1- Verbale di sopralluogo*;
Allegato 2 - Documentazione catastale;
Allegato 3 Doc. Fotografica;
Allegato 4 – Atto di provenienza*;
Allegato 5 - Certificato Notarile*;
Allegato 6- Ispezione A.E*;
Allegato 7 – Comunicazione Ag. Entrate*;
Allegato 8 – Rilievo e raffronto difformità;
Allegato 9 – Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.)*;
Allegato 10 – sintesi elaborazione MCA*;
Allegato 11 – Cert. Stato civile*;
Allegato 12– Attestazione comunicazione deposito alle parti e ricevute*.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 22/01/2026

Il C.T.U.
