



TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura R.G.Es.Imm.n. **177/2024**



promossa da

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. DANILO MAFFA



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozzi





CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Dott.ssa Ippolita Laghi



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.24
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.25
05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE	pag.25
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.26
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.26
08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.27
8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	
8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	
8.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.28
10) SPESE CONDOMINIALI	pag.28
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO	pag.29
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA	pag.30
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.34
15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.35
16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.35
17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	pag.35
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag.36
19) VARIAZIONI CULTURALI	pag.36
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA	pag.37
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.45
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.46
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.49
24) CODICE FISCALE	pag.49
25) CERTIFICATO STATO CIVILE	pag.49
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.49
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.49
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.50
29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	pag.50
30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pag.50
31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU	pag.50
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.51
- ELENCO ALLEGATI.....	pag.52



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 9 gennaio 2025 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto. In adempimento all'incarico ricevuto ho successivamente effettuato sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici posso rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.



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

La comunicazione dell'incarico ricevuto e di inizio delle operazioni peritali è stata inviata tramite lettera raccomandata A.R. in data 14 gennaio 2025 agli indirizzi risultanti dall'Atto di Pignoramento.

L'accesso all'immobile fissato nel giorno di mercoledì 29 gennaio 2025 ha avuto esito positivo; le operazioni peritali sono avvenute regolarmente in presenza dello scrivente Esperto Stimatore, della Dott.ssa Ippolita Laghi quale Custode Giudiziario nominato, della Sig.ra _____ quale debitrice esecutata, della figlia _____ e dell'Avvocato _____ nella sua veste di legale della Sig.ra _____

In data 17 settembre 2025 e 30 settembre 2025 sono stati eseguiti due ulteriori accessi all'immobile atti alle necessarie verifiche tecniche.

In data 5 novembre 2025 è stato eseguito un sopralluogo finalizzato alla verifica di una perdita idrica proveniente dall'impianto sanitario ubicato nel servizio igienico al piano primo.





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

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



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



02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente ad un fabbricato terra-cielo costituito da due unità immobiliari ad uso civile abitazione e autorimessa site nel Comune di Forlì (FC), in via Ravegnana civico n.453.

L'immobile è localizzato nella prima fascia periferica del Comune, nella porzione nord-orientale dello stesso e a circa 6 km. dal centro storico.

Il fabbricato si affaccia sulla S.S.67 - via Ravegnana, arteria di collegamento diretto con la città di Ravenna, e si trova nelle vicinanze del casello autostradale di Forlì dell'A14, garantendo agevole accessibilità sia verso il centro urbano che verso la rete autostradale.

L'edificio oggetto di valutazione insiste su un lotto di terreno dalla forma trapezoidale della consistenza catastale pari a mq.393 ed è costituito da un'unità abitativa sviluppata ai piani terra e primo oltre ad un locale autorimessa situato al piano terra.

L'accesso dalla pubblica via avviene tramite l'ingresso situato lungo la S.S.67 - via Ravegnana contraddistinto con la numerazione civica 453.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva delimitata da una recinzione, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.



Mappa di inquadramento territoriale

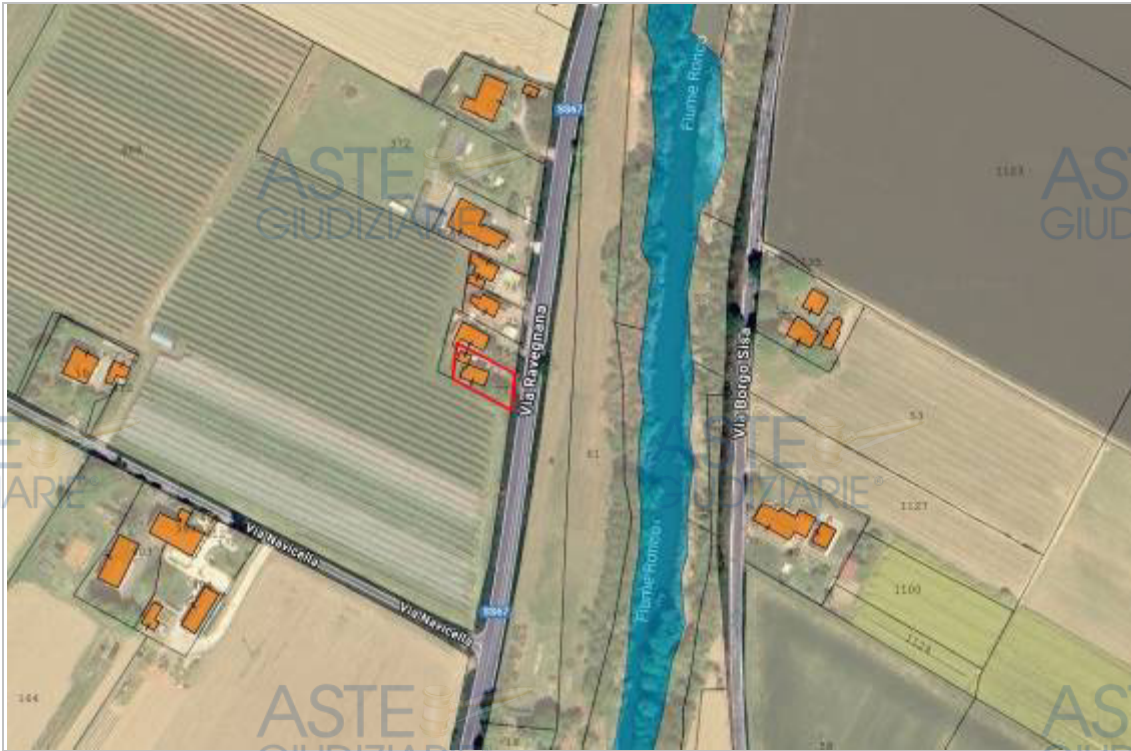


Mappa di inquadramento territoriale di dettaglio





Sovrapposizione mappa satellitare e catastale





02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

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

1)



Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)
Foglio 52 Particella 77 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di FORLÌ (D704) (FO)
Foglio 52 Particella 77

Classamento:

Rendita: Euro 433,82
Categoria A/3^{nl}, Classe 3, Consistenza 6 vani
Foglio 52 Particella 77 Subalterno 4

Indirizzo: VIA RAVEGNANA n. 453 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 92 m² Totale escluse aree scoperte ^{bi}: 89 m²



2)



Dati identificativi: Comune di FORLÌ (D704) (FO)
Foglio 52 Particella 77 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di FORLÌ (D704) (FO)
Foglio 52 Particella 77

Classamento:

Rendita: Euro 88,83
Categoria C/6^{nl}, Classe 2, Consistenza 20 m²
Foglio 52 Particella 77 Subalterno 5

Indirizzo: VIA RAVEGNANA n. 453 Piano T

Dati di superficie: Totale: 21 m²





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 52 Particella 77
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di FORLI' (D704) (FO)
Foglio 52 Particella 77
Classamento:



Particella con qualità: ENTE URBANO
Superficie: 393 m²



La particella confina lungo il lato nord con il mappale 76, nel lato est con la S.S.67 via Ravennana, nel lato sud con il mappale 409 ed infine lungo il lato ovest con il mappale 76.





Foglio di mappa catastale





02.2.1) COMMENTI;

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

Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni, dimostrazione grafica ed elenco dei subalterni.

(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare; ciò potrà avvenire solamente in seguito alla regolarizzazione dello stato assentito a cura dell'acquirente.

02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI.

Stante quanto sopra specificato, dall'analisi effettuata si rileva la corrispondenza dei dati catastali del bene descritto ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.



02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente ad un fabbricato terra-cielo costituito da due unità immobiliari ad uso civile abitazione e autorimessa site nel Comune di Forlì (FC), in via Ravegnana civico n.453.

L'immobile è localizzato nella prima fascia periferica del Comune, nella porzione nord-orientale dello stesso e a circa 6 km. dal centro storico.

Il fabbricato si affaccia sulla S.S.67 - via Ravegnana, arteria di collegamento diretto con la città di Ravenna, e si trova nelle vicinanze del casello autostradale di Forlì dell'A14, garantendo agevole accessibilità sia verso il centro urbano che verso la rete autostradale.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e la vicina presenza di negozi, servizi e attività commerciali rende la zona ben servita.

Vista esterna



Il fabbricato oggetto di valutazione insiste su un lotto di terreno dalla forma trapezoidale della consistenza catastale pari a mq.393 ed è costituito da un'unità abitativa sviluppata ai piani terra e primo oltre ad un locale autorimessa situato al piano terra.

L'edificio abitativo risulta essere stato edificato nell'anno 1952 ed è stato successivamente oggetto di interventi di sopraelevazione e demolizione ultimati nell'anno 1983.

La struttura portante in elevazione dell'edificio risulta essere in laterizio con facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro sia internamente che sul lato esterno.

L'accesso dalla pubblica via avviene tramite l'ingresso situato lungo la S.S.67 - via Ravennana contraddistinto con la numerazione civica 453.

Viste interne



L'accesso all'unità abitativa avviene attraverso il locale ingresso-vano scala, direttamente collegato ai locali cucina, con superficie calpestabile pari a circa 11 mq., pranzo, di superficie calpestabile pari a circa 14 mq., e il servizio igienico (W.C.)

Il locale originariamente destinato a pranzo risulta attualmente utilizzato come camera da letto. Inoltre, mediante aperture realizzate nella muratura del servizio igienico (W.C.), è stato reso possibile l'accesso interno ai vani di servizio ubicati sul retro del fabbricato. Tali vani di servizio risultano inoltre ampliati nei volumi rispetto allo stato originario, interventi realizzati senza le necessarie autorizzazioni edilizie, configurando



pertanto abusi edilizi.

Mediante la scala a due rampe situata nell'ingresso dell'abitazione, si accede al piano superiore, dove sono collocate due camere da letto con superficie calpestabile rispettivamente pari a circa 14 mq. e 10 mq., opportunamente disimpegnate, oltre a un ulteriore servizio igienico. Esternamente, l'unità è dotata di due balconi posti lungo i lati est e sud, entrambi accessibili dalle camere da letto.

All'interno dell'immobile sono presenti impianti non conformi alla normativa e carenti sotto il profilo della sicurezza. In particolare, l'unità è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas, collocata nel servizio al piano terra, con distribuzione del calore tramite radiatori; tale sistema risulta attualmente non funzionante e non utilizzato dall'attuale proprietà.

Analogamente, gli impianti elettrico e idrico, evidenziano caratteristiche non conformi ai requisiti di sicurezza e alle prescrizioni tecniche. L'insieme di tali carenze rende necessari interventi di rifacimento e regolarizzazione degli impianti, al fine di garantire la piena funzionalità e la sicurezza dell'immobile.

Le finiture interne dell'unità abitativa sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico, con formato e tonalità tipiche dell'epoca di costruzione.

I servizi igienici risultano attrezzati con sanitari in ceramica di tipo a pavimento.

Gli infissi interni di collegamento sono realizzati con porte tamburate a finitura color noce, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetro singolo e di sistema di oscuramento costituito da tapparelle in materiale plastico.

Durante il sopralluogo sono state segnalate dalla debitrice eseguita infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura. Inoltre, in data 5 novembre 2025 è stato effettuato un ulteriore accesso finalizzato alla verifica di una perdita idrica riconducibile all'impianto sanitario del servizio igienico situato al piano primo ed in fase di riparazione.

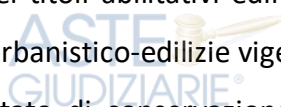
Nel compendio immobiliare oggetto di valutazione è presente, inoltre, un locale autorimessa con superficie calpestabile di circa 32 mq., ubicato sul lato nord del lotto.



Le dimensioni effettive del locale risultano significativamente superiori rispetto a quanto assentito urbanisticamente, circa 20 mq. calpestabili, a seguito di un ampliamento realizzato sul lato orientato verso est unitamente ad una maggiore altezza del locale. Tale intervento realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie, configura pertanto un abuso edilizio.

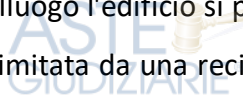


Nel corso del sopralluogo sono stati inoltre rilevati due manufatti a carattere precario, aventi funzione di deposito, ubicati nella corte antistante il fabbricato principale. Tali strutture risultano realizzate in assenza di idonei titoli abilitativi edilizi, configurando pertanto interventi in difformità alle normative urbanistico-edilizie vigenti.



L'immobile nel suo complesso presenta uno stato di conservazione insufficiente e richiede interventi straordinari di manutenzione e ripristino al fine di riportarlo a condizioni di normale utilizzabilità.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva delimitata da una recinzione, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.



02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

È stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)



Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.



Prospetto esterno fabbricato abitativo



Prospetto esterno fabbricato abitativo



Vista interna piano terra locale ingresso



Vista interna piano terra locale cucina



Vista interna piano terra locale w.c.



Vista interna piano terra locale ripostiglio



Vista interna piano terra locale ripostiglio



Vista interna piano terra locale pranzo adibito a camera letto



Vista interna piano primo locale camera letto



Vista interna piano primo locale camera letto



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vista interna piano primo locale bagno



Vista interna piano primo locale bagno



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Prospetto esterno autorimessa



Vista interna piano terra locale autorimessa



Prospetto esterno manufatto abusivo



Prospetto esterno manufatto abusivo





**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;

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con:

- Atto di Compravendita del 21 giugno 2006 ai rogiti della Dott.ssa EUGENIA TROFIMENA DI FLORIO, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.31701 Raccolta n.7679, trascritto a Forlì il 3 luglio 2006 al n.8361.

L'immobile risulta occupato in virtù di Provvedimento di Assegnazione in godimento della casa familiare Tribunale Di Forlì del 04/03/2019 rep.1638/2019, trascritto a Forlì il 27/11/2020 al n.12110.

(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;

L'immobile viene trasferito con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e diritto in cui si trova alla data della vendita.



03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

Non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto.

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ;

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento ai dati catastali dell'immobile ed ai debitori eseguiti, 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, dell'Archivio di Stato e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibile documentazione relativa al fabbricato.

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

(ALL.1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.7 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO)





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

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

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO;

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

(ALL.9 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)

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

(ALL.12 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)

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





8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente non ne sono stati rilevati, stante quanto già specificato al punto 03.2.2.

8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;

L'immobile ricade nella Fascia di tutela dei corsi d'acqua ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani).

Il vincolo riguarda i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli appositi elenchi approvati ai sensi del R.D.1775/33 e le relative sponde, o piede degli argini, per una fascia di 150 m ciascuna.

Le autorizzazioni rilasciate all'interno di tali fasce sono comunque subordinate al nulla osta ed alle prescrizioni dei Ministeri competenti.



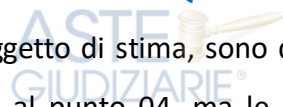


8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.



09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;



Le formalità che risultano gravare l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'immobile non costituisce condominio.



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



Come indicato al punto precedente l'immobile non costituisce condominio, pertanto non è possibile verificare l'importo delle spese di gestione e manutenzione dell'immobile.





11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di civile abitazione.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto il terreno su cui l'intero fabbricato è eretto è minore di mq 5.000.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.





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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando dapprima istanza, in data 14 febbraio 2025 tramite apposito applicativo, ai preposti uffici Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, Servizio Edilizia e Sviluppo Economico.

In data 10 giugno 2025 l'ufficio ha risposto allo scrivente E.S. segnalando la presenza agli atti dei seguenti titoli:

- licenza n. 12854 del 16/01/1952, prot. gen. n.22802/1952, unita abitabilità del 01/09/1952;
- concessione n.458 del 19/05/1978, prot. gen. n.22906/77, unita variante n.1127 del 09/09/1981, prot. gen. n.23115/1981, unita abitabilità n.468 del 09/09/1983, prot. gen. n.19817/1983 (sopraelevazione fabbricato di civile abitazione e demolizione ripostiglio Via Ravegnana 453);
- prot. gen. n.15922 del 31/03/1995: istanza di sanatoria per abusi edilizi commessi nel fabbricato sito in Via Ravegnana 453 "colleg. al PG. 14509/1989 RU 2102/89 e PG.8105/88 RU 1674/88" unita a concessione in sanatoria n.1242/06 del 12/06/2006.





13.1.1) COMMENTI;

In data 25 giugno 2025 presso l'Archivio di Stato e successivamente, in data 19 agosto 2025, presso l'Ufficio Tecnico del Comune competente, è stato eseguito accesso agli atti al fine di reperire la documentazione amministrativa afferente alle pratiche edilizie sopra richiamate.

In tale sede sono stati acquisiti in copia i relativi titoli abilitativi e gli elaborati grafici di progetto allegati.

(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

(ALL.7 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)



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 52 mappale 77, nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona E1 - Zone di produzione agricola normale - art.101 delle norme di RUE

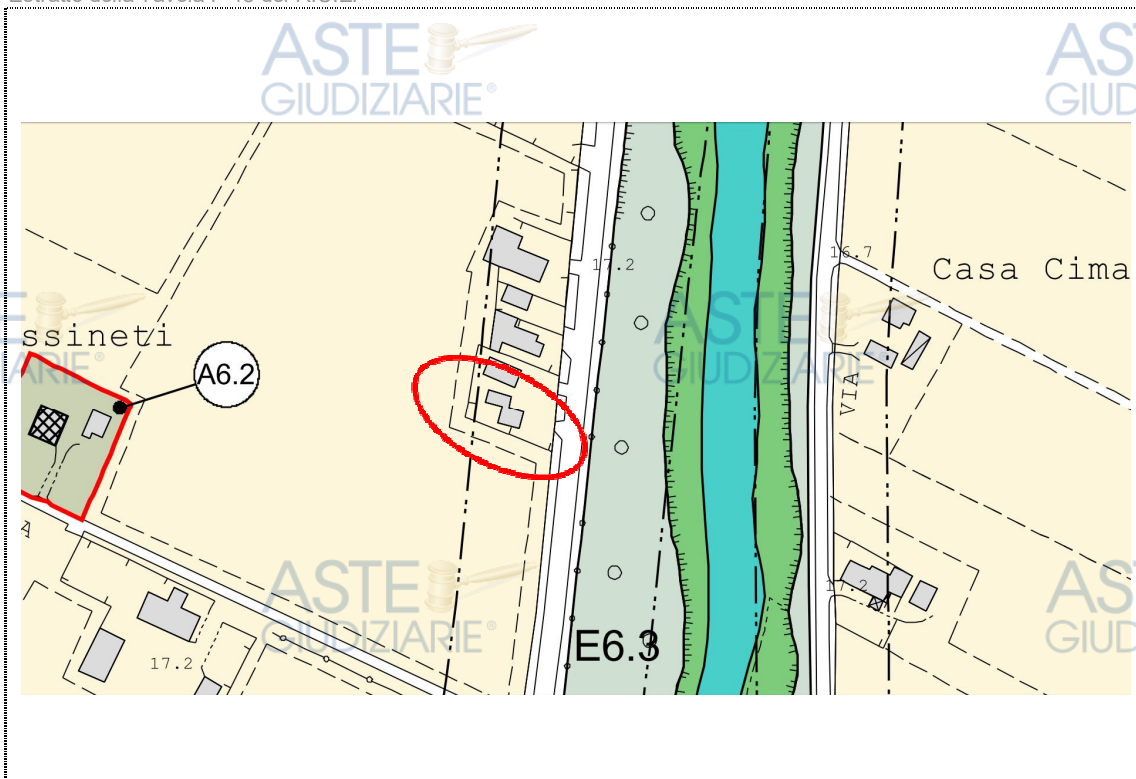
ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- 23 PIEVE ACQUEDOTTO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- (ST) Ambiti ad alta vocazione produttiva - art. 23 delle norme di PSC;
- Sezione di censimento n. 1422 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Classe IV intensa attività umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (VA) Aree di rispetto stradale derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici - art. 45 delle norme di PSC;



- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VP) Aree non soggette a vincolo - art. 31 delle norme di PSC;
- (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;
- (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) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unita' Fluviali - art. 53 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Area agricola mista prevalentemente a seminativo - art. 54 delle norme di PSC;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC

Estratto della Tavola P-13 del R.U.E.





13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

In sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

Piano terra

- Realizzazione di tettoia soprastante l'ingresso;
- Realizzazione di apertura murarie tra i locali wc., centrale termica e servizio e modifica delle aperture esterne;
- Ampliamento del locale centrale termica e sopraelevazione del servizio;
- Maggiore dimensionamento e altezza dell'autorimessa;
- Realizzazione di manufatti uso deposito ubicati nella corte antistante il fabbricato principale;

Piano primo

- Rilevato diverso andamento della scala di collegamento tra i piani terra e primo;
- Rilevato diverso posizionamento e dimensionamento di aperture e del tramezzo del servizio igienico.

Tutte le evidenze rilevate sono rappresentate nella tavola grafica allegata alla presente relazione, mediante opportuna colorazione gialla e rossa, corrispondente agli elementi oggetto di verifica.

Si segnala inoltre che l'attuale stato di occupazione dell'immobile, caratterizzato da un'elevata presenza di oggetti e materiali di risulta, ha limitato l'accessibilità a determinati ambienti, consentendo un rilievo planimetrico parziale di alcuni vani.

(ALL.8 RILIEVO STATO DI FATTO)





14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Le difformità edilizie riscontrate, con particolare riferimento agli ampliamenti planivolumetrici non assentiti, dovranno essere oggetto di interventi di ripristino dello stato legittimato, per i quali si stima un costo complessivo pari a circa € 10.000,00.

Per quanto riguarda le restanti irregolarità, le stesse risultano potenzialmente sanabili presso l'Amministrazione Comunale competente quantificando un costo, pari a circa € 10.000,00 comprensivi sia dell'oblazione amministrativa che dei costi tecnici correlati alla predisposizione e presentazione dell'istanza.

Tali importi, indicati a titolo orientativo e forfettario, saranno considerati in deduzione ai fini della determinazione del valore di stima dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.





15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.



16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 52 mappale 77 subalterno 4, è risultata sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica; è stata quindi prodotta e registrata tale certificazione che si allega alla presente relazione.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 358,29 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° **08352-756451-2025** rilasciato il 07/11/2025 e valido fino al 07/11/2035.

(ALL.10 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)



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

L'unità immobiliare ad uso autorimessa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 52 mappale 77 subalterno 5, risulta esclusa dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di locale non riscaldato in cui non è prevista la permanenza di persone ai sensi della Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna n.1275 del 07/09/2015.





18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94...;

Il bene risulta **già censito** al Catasto Fabbricati e Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.



19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.





20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;

20.1 VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

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

20.1.1. SEGMENTO DI MERCATO

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

SCHEMA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	FORLÌ	Provincia	FC	Cap	47122
Zona	Suburbana	Quartiere		Foglio di mappa	52
TIPO DI CONTRATTO			compravendita		
LIVELLO DEGLI SCAMBI			medio		
DESTINAZIONE	Destinazione attuale		residenziale		
	Destinazione alternativa		residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello		fabbricato		
	2° Livello		Abitazione indipendente		
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipo costruzione		usato		
	Tipologia edilizia		Fabbricato unifamiliare		
DIMENSIONE	Tipologia costruttiva		mista		
			media		
FORMA DI MERCATO			concorrenza monopolistica		
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori		privati		
	Venditori		privati		
	Motivo dell'acquisto		prima abitazione		
	Intermediario		agenzia immobiliare locale		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)				
	Filtering		assente		
	Fase del ciclo immobiliare		recupero		
INDICI DI MERCATO					
Rapporto complementare area/immobile					
Prezzo medio terreno					
Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano					
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili					
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche			NO		
Servita dai mezzi pubblici			NO		
Presenza di strutture amministrative			NO		
Presenza di strutture ricreative			NO		
Presenza di attività commerciali			SI		
Presenza di strutture sportive			NO		
Prossimità a strade di grande comunicazione			SI		

20.1.2 DATO IMMOBILIARE

20.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

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

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE

Totale superficie principale	94
------------------------------	----

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1	Servizi	18	0,50	9,00
2	Balcone	11	0,30	3,30
3	Autorimessa	21	0,50	10,50
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

SUPERFICI ESTERNE

	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1	Superficie esterna	307	0,13	39,91

SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	156,71
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	116,80

20.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	Ante 1967
Livello di piano	0
N. totale dei piani	2
N. dei vani	4
N. dei servizi igienici	2
Data di stima	11/2025

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	NORMALE
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	MEDIOCRE

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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

STATO LOCATIVO

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

20.1.3 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

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

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Via Bianco da Durazzo	Via Bertini	
Zona OMI		Suburbana	Periferica	
Tipologia di Rilevamento		Atto notarile	Atto notarile	
Prezzo rilevato €		155.000	165.000	
Prezzo adottato €		155.000	165.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Abitazione indipendente	Abitazione indipendente	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Fabbricato unifamiliare	Fabbricato unifamiliare	
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	1.200,00	900,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

Prezzo caratteristiche	Comparabili	
	Unità A	Unità B
Prezzo totale PRZ (euro)	155.000,00	165.000,00
dati DAT (mesi)	12	11
superficie SUP (mq)	71,00	134,00
Balconi BAL (mq)	0,00	12,00
Portico POR (mq)	0,00	15,00
Cantina CAN (mq)	0,00	21,00
Autorimessa BOX (mq)	20,00	20,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	449,00	153,00
Servizi SER (n)	1	2
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)	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	3
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0

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	S
Prezzo totale PRZ (euro)	155.000,00	165.000,00	-
dati DAT (mesi)	12	11	0,00
superficie SUP (mq)	71,00	134,00	94,00
Balconi BAL (mq)	0,00	12,00	11,00
Portico POR (mq)	0,00	15,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	21,00	18,00
Autorimessa BOX (mq)	20,00	20,00	21,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	449,00	153,00	307,00
Servizi SER (n)	1	2	2
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)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	3	2
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

2.Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,050
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(POR)/p(SUP)	0,400
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,400
p(LIV)/PRZ	0,000
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	120,000
Costo intervento manut est. (euro)	2.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	23.000,000

3.Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		81,00
SUP commerciale comparabile B		164,10
SUP commerciale subject		116,80
4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		1.248,40
Prezzo medio comparabile B		893,60
Prezzo marginale		893,60
4.1 Calcolo prezzo marg. SUE		€/mq
SUE comparabile A		120,00
SUE comparabile B		120,00
Prezzo marginale		120,00

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

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	-645,83	-687,50
p(SUP) (euro/mq)	893,60	893,60
p(BAL) (euro/mq)	268,08	268,08
p(POR)/p(SUP) (euro/mq)	357,44	357,44
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	446,80	446,80
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	446,80	446,80
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	357,44	357,44
p(SUE) (euro/mq)	120,00	120,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	0,00	0,00
p(STMe) (euro)	2.000,00	2.000,00
p(STMi) (euro)	23.000,00	23.000,00

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

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	155.000,00	165.000,00
DAT (euro)	7.750,00	7.562,50
SUP (euro)	20.552,83	-35.744,06
BAL (euro)	2.948,88	-268,08
POR (euro)	0,00	-5.361,61
CAN (euro)	8.042,41	-1.340,40
BOX (euro)	446,80	446,80
XXX (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	-17.040,00	18.480,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	-46.000,00	-23.000,00
PREZZI CORRETTI	131.700,93	125.775,15
Divergenza %	4,71%	
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE ARROTONDATO	€ 129.000,00	



Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare forfettariamente una riduzione pari a € 20.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per le opere di ripristino e regolarizzazione urbanistica ottenendo quindi un valore pari a € 109.000,00.

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta;
- assenza della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015;
- notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato.

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 10.900,00.

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 98.000,00** (euro novantottomila/00).





20.2 CANONE DI LOCAZIONE

Al fine di determinare il reddito unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, l'Esperto ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in zona o in zone simili, 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 € 3,50 al metro quadrato/mese, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

Il valore di locazione annuo che si ricava sarà il seguente:

Superficie ragguagliata mq 156,71 x €/mq 42,00 = € 6.581,40

Si stima un valore locativo annuo arrotondato pari a **€ 6.600,00** (euro seimilaseicento/00).



21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU 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 ad un fabbricato terra-cielo costituito da due unità immobiliari ad uso civile abitazione e autorimessa site nel Comune di Forlì (FC), in via Ravegnana civico n.453.

L'immobile è localizzato nella prima fascia periferica del Comune, nella porzione nord-orientale dello stesso e a circa 6 km. dal centro storico.

Il fabbricato si affaccia sulla S.S.67 - via Ravegnana, arteria di collegamento diretto con la città di Ravenna, e si trova nelle vicinanze del casello autostradale di Forlì dell'A14, garantendo agevole accessibilità sia verso il centro urbano che verso la rete autostradale.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e la vicina presenza di negozi, servizi e attività commerciali rende la zona ben servita.

Il fabbricato oggetto di valutazione insiste su un lotto di terreno dalla forma trapezoidale della consistenza catastale pari a mq.393 ed è costituito da un'unità abitativa sviluppata ai piani terra e primo oltre ad un locale autorimessa situato al piano terra.

L'edificio abitativo risulta essere stato edificato nell'anno 1952 ed è stato successivamente oggetto di interventi di sopraelevazione e demolizione ultimati nell'anno 1983.

L'accesso dalla pubblica via avviene tramite l'ingresso situato lungo la S.S.67 - via Ravegnana contraddistinto con la numerazione civica 453.

L'accesso all'unità abitativa avviene attraverso il locale ingresso-vano scala, direttamente collegato ai locali cucina, con superficie calpestabile pari a circa 11 mq., pranzo, di superficie calpestabile pari a circa 14 mq., e il servizio igienico (W.C.)

Il locale originariamente destinato a pranzo risulta attualmente utilizzato come camera da letto. Inoltre, mediante aperture realizzate nella muratura del servizio igienico (W.C.), è stato reso possibile l'accesso interno ai vani di servizio ubicati sul retro del fabbricato. Tali vani di servizio risultano inoltre ampliati nei volumi rispetto allo stato



originario, interventi realizzati senza le necessarie autorizzazioni edilizie, configurando pertanto abusi edilizi.

Mediante la scala a due rampe situata nell'ingresso dell'abitazione, si accede al piano superiore, dove sono collocate due camere da letto con superficie calpestabile rispettivamente pari a circa 14 mq. e 10 mq., opportunamente disimpegnate, oltre a un ulteriore servizio igienico. Esternamente, l'unità è dotata di due balconi posti lungo i lati est e sud, entrambi accessibili dalle camere da letto.

All'interno dell'immobile sono presenti impianti non conformi alla normativa e carenti sotto il profilo della sicurezza. In particolare, l'unità è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas, collocata nel servizio al piano terra, con distribuzione del calore tramite radiatori; tale sistema risulta attualmente non funzionante e non utilizzato dall'attuale proprietà.

Analogamente, gli impianti elettrico e idrico, evidenziano caratteristiche non conformi ai requisiti di sicurezza e alle prescrizioni tecniche. L'insieme di tali carenze rende necessari interventi di rifacimento e regolarizzazione degli impianti, al fine di garantire la piena funzionalità e la sicurezza dell'immobile.

Durante il sopralluogo sono state segnalate dalla debitrice eseguita infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura. Inoltre, in data 5 novembre 2025 è stato effettuato un ulteriore accesso finalizzato alla verifica di una perdita idrica riconducibile all'impianto sanitario del servizio igienico situato al piano primo ed in fase di riparazione.

Nel compendio immobiliare oggetto di valutazione è presente, inoltre, un locale autorimessa con superficie calpestabile di circa 32 mq., ubicato sul lato nord del lotto. Le dimensioni effettive del locale risultano significativamente superiori rispetto a quanto assentito urbanisticamente, circa 20 mq. calpestabili, a seguito di un ampliamento realizzato sul lato orientato verso est unitamente ad una maggiore altezza del locale. Tale intervento realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie, configura pertanto un abuso edilizio.

Nel corso del sopralluogo sono stati inoltre rilevati due manufatti a carattere precario,



aventi funzione di deposito, ubicati nella corte antistante il fabbricato principale. Tali strutture risultano realizzate in assenza di idonei titoli abilitativi edilizi, configurando pertanto interventi in difformità alle normative urbanistico-edilizie vigenti.

L'immobile nel suo complesso presenta uno stato di conservazione insufficiente e richiede interventi straordinari di manutenzione e ripristino al fine di riportarlo a condizioni di normale utilizzabilità.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva delimitata da una recinzione, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.

La superficie ragguagliata complessiva è pari a mq. 156 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 358,29 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 **€ 98.000,00** (euro novantottomila/00).

Il valore di locazione stimato è pari ad **€ 6.600,00** (euro seimilaseicento/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.





23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI...;

Lo scrivente E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche debba essere venduto in lotto unico.



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

Il codice Fiscale dei debitori esecutato, 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 Napoli, l'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di stato civile relativo al debitore esecutato.

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



(ALL.11 CERTIFICATO STATO CIVILE)



26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE...;

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 31 gennaio 2025, i competenti uffici del Comune di Forlì hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.



27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO... ACQUISENDONE COPIA;

Non ve ne sono.





28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.);

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.



29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA;

Per la redazione del presente elaborato peritale lo scrivente stimatore ha effettuato istanza per la proroga del termine di deposito della perizia in data 19 agosto 2025.

In data 21 agosto 2025 il G.E. ha concesso la proroga richiesta.



30) PROVVEDA DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, UNA COPIA DELL'ELABORATO PERITALE CON TUTTI GLI ALLEGATI E UNA COPIA DEPURATA DEI DATI NEL RISPETTO DELLA PRIVACY

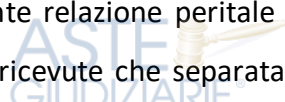
La relazione peritale viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì secondo le modalità indicate nel quesito.



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

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

Vengono inoltre depositate telematicamente l'attestazione degli invii effettuati e la nota professionale, mentre l'originale di A.P.E. sarà depositato brevi manu.





- La presente relazione di stima è stata redatta in conformità agli International Valuation Standards (IVS);
- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;





ALLEGATI;

- Allegato n.1 - Documentazione catastale – Planimetrie
- Allegato n.2 - Documentazione catastale – Visure
- Allegato n.3 - Documentazione fotografica
- Allegato n.4 - Atto di Provenienza*
- Allegato n.5 - Visure conservatoria
- Allegato n.6 - Urbanistica – Documentazione
- Allegato n.7 - Urbanistica – Tavole di progetto
- Allegato n.8 - Rilievo stato di fatto
- Allegato n.9 - Verifica contratti Agenzia delle Entrate
- Allegato n.10 - Attestato di prestazione energetica
- Allegato n.11 - Certificato stato civile
- Allegato n.12 - Certificato storico di residenza
- Allegato n.13 - Allegato A



Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 12 novembre 2025



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

