



elio fiorini architetto



via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)
mobile 349 1826299
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

N. Gen. Repertorio 4/2024

studio FIORINI architettura + urbanistica

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/2024 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 11/6/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

Contro

Forlì 8 maggio 2025

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

R.G. ES n. 4/2024

TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Immobile in comune di FORLÌ via Ivo Righini n. 31

In data 13/10/2024 si assegnava l'incarico al sottoscritto Arch. Elio FIORINI, con studio professionale in Forlì via Nove Febbraio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì Cesena al n. 168 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico, gli venivano posti i quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta con invio telematico (elaborato con formato PDF):

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 27/11/2024 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile posto in comune di FORLÌ via Ivo Righini n. 31

RISPOSTA AI QUESITI

1. E' stata data comunicazione alla proprietà dell'immobile per il sopralluogo con raccomandata AR

La raccomandata, inviata all'indirizzo estero come informato dagli uffici demografici del comune di Forlì, non è stata ritirata e pertanto al termine della compiuta giacenza è rientrata al sottoscritto

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – FORLÌ via Ivo Righini n. 31

Identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione individuato come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliare posta in Forlì – FC - (codice: D704), da un alloggio in un fabbricato condominiale e garage

L'unità abitativa è posta al piano terzo e garage al piano terra ed parti comuni

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

Visura per soggetto Catasto fabbricati di Gambettola (FC) via Silvio Pascucci n. 16

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	225	418	17	A/3	3	5,5 vani	Totale: mq. 101	397,67
2	225	418	34	C/6	3	14 mq	Totale: mq. 14	72,30

n. 1 piano 3 via Ivo Righini 31

n. 2 piano T via Ivo Righini 33

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari

- ***** nata in ***** il ***** codice fiscale *****
diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

- ***** nato in ***** il ***** codice fiscale *****
diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

oltre i proporzionali diritti di comproprietà in ragione sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del codice civile, fra le quali trovansi il Bene Comune Non Censibile distinto al catasto fabbricati del comune di Forlì al foglio 225 con la particella 418 sub 43 (corte – ingresso, locali al P. terra., centrale termica, vano scala, disimpegno) ai subb 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,29,30,31,32, 33,34,35,36,37, 38,39, 40,41,42,44,45

L'unità abitativa in oggetto confina con i subalterni 16 – 14 – 43 (BCNC)

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Ivo Righini n. 31 e 33
Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

Agli esecutati gli immobili sono pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Dott. ***** del 26/9/2006 rep- ***** , trascritto a Forlì il 3/10/2006 al n. 11982 di Formalità a favore di ***** nato in ***** e ***** nata in ***** per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, contro ***** nato a ***** il ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Pignoramento immobili n. 709 del 16/1/2024 a favore di ***** con sede in ***** (domicilio eletto: *****) contro ***** nato in

***** e ***** nata in *****, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Forlì in data 22/12/2023 rep. 3371/2023

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO, DELL'APPARTAMENTO E MAGAZZINI

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto della presente è a pianta pressoché rettangolare con rientranze su tutti i lati, di tipo simmetrico e corpo centrale per le scale comuni, con ingresso comune posto sul fronte stradale.

Il fabbricato è stato edificato all'inizio degli anni 70 del secolo scorso con destinazione residenziale ai piani superiori e garage e pertinenze al piano terra e depositi e vani comuni al piano quarto sottotetto. Le autorimesse hanno ingressi autonomi dalla corte comune.

La struttura portante del fabbricato è in muratura e conglomerato cementizio armato.

La scala comune è posta al centro del fabbricato, con ingresso comune e serve le unità abitative poste al piano primo, secondo e terzo. L'immobile non è dotato di ascensore.

La copertura è a padiglione, con manto in tegole di cotto

La facciata ha per ogni piano abitativo presenta dei balconi e parti piane verticali sui lati. Per l'arretramento dell'ingresso comune origina una piccola loggia.

Finiture e impianti

L'area esterna comune è parte destinata a pavimentazione con masselli autobloccanti in calcestruzzo con marciapiede perimetrale in lastre di porfido ad opera incerta come il camminamento dal cancello pedonale all'ingresso comune e siepi lungo i confini laterali.

La recinzione stradale è costituita da muretto realizzato con blocchetti in calcestruzzo prefabbricato simil pietra, al di sopra del muretto è stata collocata una recinzione in elementi metallici a disegno semplice. Sulla recinzione sono stati realizzati due cancelli carrai (uno in ogni estremità della recinzione) con apertura automatica a distanza e al centro un cancello pedonale con apertura ad anta. Sui confini interni la recinzione è costituita da rete metallica plastificata

L'esterno del fabbricato è intonacato e tinteggiato con la parte del piano terra con colore diverso.

I balconi hanno parapetti di protezione in elementi prefabbricati in muratura con soprastante copertina a C

Lo sporto di gronda è in calcestruzzo intonacato e tinteggiato, la lattoneria è in lamiera preverniciata. Gli aggetti dei balconi sono in calcestruzzo armato successivamente intonacato e tinteggiato

Il pavimento interno dell'ingresso è in piastrelle quadrate in marmo, il piano calpestabile e le murature perimetrali sono aggrediti a causa della umidità di risalita, i gradini sono rifiniti con lastre di marmo e le pareti presentano uno zoccolo di protezione.

La porta dell'ingresso comune è in profilati di alluminio anodizzato e vetri

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	225	418	Ente Urbano	12	19				

L'edificio ha necessità di opere di manutenzione ordinaria

Il fabbricato nel quale è compresa la porzione in oggetto non è sottoposta a al vincolo storico ai sensi della Legge del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. Lgs n. 42 del

DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA (piano terzo) E AUTORIMESSA (piano terra)
- LOTTO UNICO

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	225	418	17	A/3	3	5,5 vani	Totale: mq. 101	397,67
2	225	418	34	C/6	3	14 mq	Totale: mq. 14	72,30

L'unità abitativa è individuata con l'interno 14

L'appartamento, al piano terzo, è posto sul lato sud ovest, è costituito da ingresso, pranzo che si può raggiungere il balcone sul fronte stradale, cucina con accesso ad un piccolo balcone posto sul fianco laterale (sud), due camere da letto, un ripostiglio e un bagno.

L'autorimessa è al piano terra è accessibile solo dall'esterno con porta carraia con apertura manuale a due ante.

Il bagno è dotato di finestra per aereazione naturale

Finiture e impianti

Le pareti ed i soffitti dell'abitazione sono intonacati e tinteggiati.

Le piastrelle dell'abitazione sono in lastrette di marmo per l'ingresso ed il soggiorno e in ceramica per gli altri vani e per il bagno. Nella cucina e nel bagno il rivestimento delle pareti è costituito da piastrelle di ceramica. Nei balconi la pavimentazione è costituita da piastrelle di piccole dimensioni in gres rosso.

Gli zoccolini sono assenti e in parte distaccati dalle murature.

Le finestre sono con apertura ad anta, in legno e vetro semplice, tapparelle esterne in pvc con apertura manuale a cinghia e cassonetti copri rullo interne; le porte interne sono del tipo liscio o con inserto di vetro stampato in essenza mogano e portoncino caposcala ad anta unica.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento e corpi radianti in acciaio del tipo a colonna; l'unità è dotata di impianto idrico e scarico acque reflue.

Il garage ha pavimento in battuto di cemento con pareti in laterizio tinteggiato, sono presenti tubazioni che attraversano il vano

Osservazioni di merito

L'unità residenziale è in mediocri-scarse condizioni di manutenzione, necessita di profonda opera di ristrutturazione sia nelle finiture che nelle finestre e porta finestra e nelle porte interne.

In molti vani, sulle pareti perimetrali è presente il fenomeno della condensa con evidenti parti con macchie scure

Dal confronto fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e l'elaborato dell'ultima SCIA del 2015 vi corrispondenza

Rappresentazione Fotografica Lotto UNICO (esterni ed interni)



scorcio su via Righini

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista scorciata sul fronte stradale e fianco sud

ovest
ASTE
GIUDIZIARIE®



scala comune

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



particolare ingresso abitazione e corridoio-ingresso



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



disimpegno notte e ingresso garage



3. L'immobile posto in comune di Forlì, via Ivo Righini n. 31 distinto al foglio 225 particella 418 sub 17 (categ. A/3) e sub 37 (categ. C/6) oltre ai beni comuni non censibili comuni ad altre proprietà risultano intestati a:

- ***** nata in ***** codice fiscale ***** , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

- ***** nato in ***** codice fiscale ***** , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

4. Per l'immobile in oggetto è stato prodotto il Certificato notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. del Notaio Dott. *****

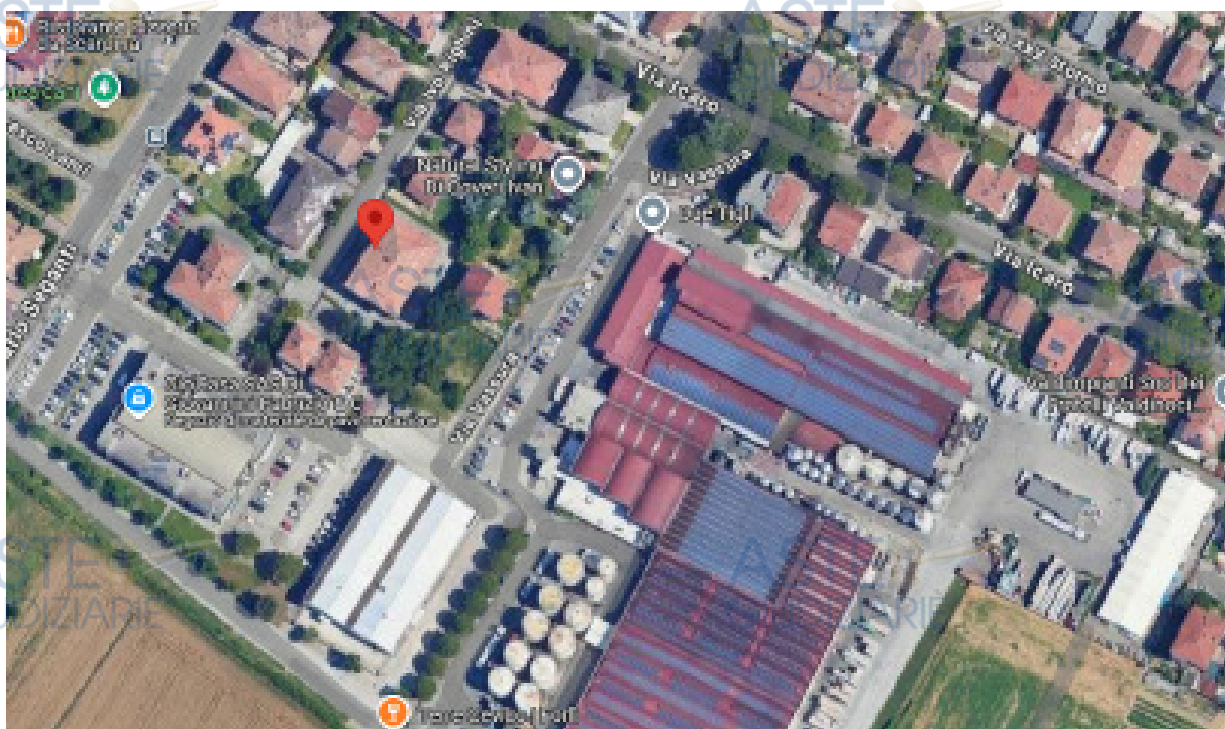
Agli esecutati gli immobili sono pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio ***** del 26/9/2006 rep- ***** , trascritto a Forlì il 3/10/2006 al n. 11982 di Formalità a favore di ***** nato in ***** e ***** nata in ***** per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, contro ***** nato a ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Ipoteca volontaria n. 4404 del 3/10/2006 a favore di ***** Contro ***** nato in ***** e ***** nata in ***** , per Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni

Ipoteca legale n. 1563 del 14/4/2010 a favore di ***** con sede a ***** e contro ***** nato in ***** per Euro 30.883,20 di cui Euro 15.441,60 per capitale

Ipoteca della Riscossione n. 1570 del 5/6/2018 a favore ***** con sede a ***** , contro ***** nato in ***** per Euro 65.552,52 di cui Euro 32.776,26 per capitale

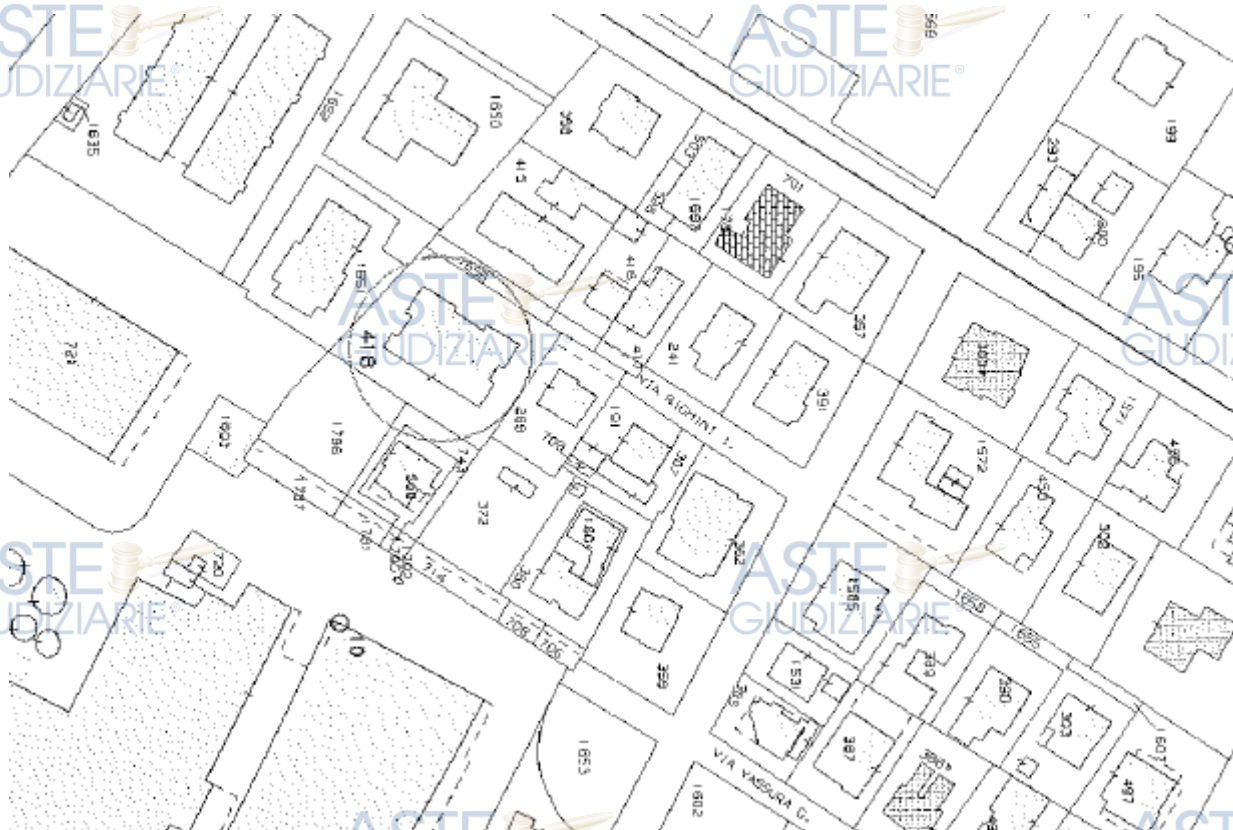
Pignoramento immobili n. 709 del 16/1/2024 a favore ***** con sede in ***** (domicilio eletto: *****) contro ***** nato in ***** e ***** nata ***** , Pubblico Ufficiale: Tribunale di Forlì in data 22/12/2023 rep. 3371/2023



google maps

5. Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione-Territorio Servizi Catastali, l'Esperto Stimatore ha provveduto a prendere visione ed estrarre copia delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale (visure attuali e visure storiche), estratto di mappa, risultano allegate.



estratto di mappa fg. 225 comune di Forlì

6. Visto l'atto di provenienza della unità immobiliare, l'attuale situazione risultante in catasto, per l'immobile in oggetto, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

7. Proprietà dell'immobile:

- ***** nata in ***** codice fiscale ***** , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

- ***** nato in ***** codice fiscale ***** , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

L'unità individuata come LOTTO UNICO, abitazione al piano terzo e garage al piano terra sono distinti rispettivamente al foglio 225 particella 458 subalterno 17 e subalterno 34; al momento del sopralluogo risultano occupati da persone con contratto di locazione

8. L'unità in oggetto insiste nella particella 458 del fgl 225 è un fabbricato residenziale. Nello Strumento Urbanistico vigente del comune di Forlì risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona B1.5 - Zone residenziali della città contemporanea - Tessuti residenziali esterni alla città compatta - art.38 delle norme di RUE;

- Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE

9. - 10. L'unità abitativa si trova in un fabbricato con destinazioni residenziale. E' costituito in condominio. Alla data 1/2/2024 aveva contratto un debito di €. 8.950,99 oltre gli interessi legali dalla data di messa in mora al saldo effettivo per spese, competente professionali CPA ed IVA per la somma complessiva di €. 10.855,14

Oltre alle spese relative alle quote millesimali degli esercizi successivi

Al consultivo del 30/9/2024 risultava un debito agli esecutati di €. 21649,22 e con un voci di spesa preventivo senza movimenti 2024/2025 di €. 25.761,94

11. - 12. Dal sistema Metropolis del comune di Forlì si estrapola quanto segue:

Il terreno avente la superficie di mq. 1288 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio

– Mappali: 225 - 418

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona B1.5 - Zone residenziali della città contemporanea - Tessuti residenziali esterni alla città compatta - art.38 delle norme di RUE;

- Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE

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

- (VA) Zone di tutela nelle direzioni di decollo ed atterraggio normate dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.) del Comune di Forlì e Forlimpopoli (Zona D) - art. 45 delle norme di PSC;

- (VA) Area di rispetto pozzi compresa in un raggio di 200 metri - art. 38 delle norme di PSC;

- (VA) Area di rispetto pozzi compresa in un raggio di 400 metri - art. 38 delle norme di PSC;

- (VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;

- (VN) Zona freatica alimentata da 'fughe' di falde confinate sottostanti - art. 51 delle norme di PSC;

- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Alberature stradali urbane ed extraurbane - art. 54 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 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;
- 27 RONCO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 1253 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 816 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- (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;
- Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 815 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica 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 attivita' umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- M4D - ZONA PERIFERICA - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme

13. L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli:

Licenza edilizia di costruzione n. 4081 del 8/1/1970

Inizio lavori in data 27/10/1970

Richiesta rilascio certificato d'uso alla Prefettura di Forlì del 31/5/1971 con allegato il certificato di collaudo delle strutture in c.a. del 29/5/1971

Licenza d'uso del fabbricato rilasciato dalla Prefettura di Forlì in data 22/6/1971 n. 25838/4°

Concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85, in data 18/11/1992 n. 8976 con relativa dichiarazione di abitabilità/usabilità in data 23/11/1992 n. 8474 a definizione di domanda di condono P.G. n. 37948/86

Concessione in sanatoria n. 7387 del 29/1/1992 P.G. 62569/86 R.U. 224618/86 opere interne sottotetto

Abitabilità n. 7027 del 7/2/1992

Concessione in sanatoria n. 8069 del 23/4/1992 P.G. 61949/86 R.U. 22206/86 opere interne sottotetto

Abitabilità n. 7604 del 4/5/1992

Concessione in sanatoria n. 7009 del 11/2/1992 P.G. 62161/86 R.U. 22636/86 opere interne sottotetto

Abitabilità n. 6695 del 24/2/1992

Concessione in sanatoria n. 3658 del 2/4/1992 P.G. 60728/86 R.U. 21713/86 opere interne sottotetto

Abitabilità n. 3465 del 13/4/1990

Concessione in sanatoria n. 7429 del 27/3/1992 P.G. 13470/86 R.U. 4505/86 trasformazione locali ad uso servizi in civile abitazione al P.T. e al piano sottotetto

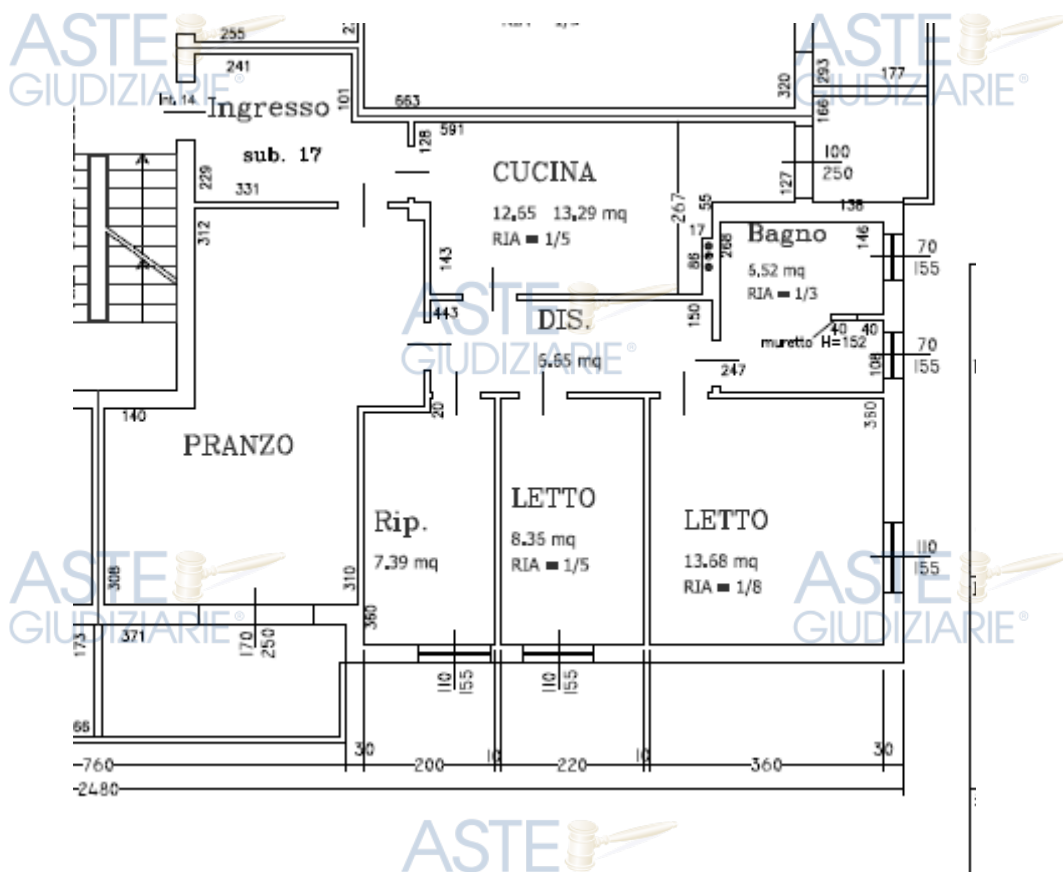
Abitabilità n. 7074 del 24/2/1993

SCIA in Sanatoria del 5/5/2015

Autorizzazione allo scarico. Dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti agli impianti fognari depositata presso il comune di Forlì in data 7/10/2003 – DIA n. 20954 del 30/4/2003

SCIA ai fini della sicurezza antincendio l'inizio dell'esercizio dell'attività (sostituisce CPI) rif.

Pratica VVFF n. 33085 prot. 2910 del 28/2/2012; depositato al comune MNT ORD P.G. 22206 del 20/3/2012



14. L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e alle pratiche depositate in comune.

Si rileva quanto segue:

L'attuale situazione risultante nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici depositati in comune, in particolare la SCIA in sanatoria del 2015, non determina differenze fra lo stato di fatto e gli elaborati grafici.

Eventuali piccoli scostamenti dimensionali dei vani non determinano difformità e non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

L'eventuale presenza di lievi difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale degli immobili in oggetto non sono da considerarsi rilevanti anche secondo le indicazioni riportate nella circolare n. 2/2010 (protocollo 36607) del 9/7/2010 dell'Agenzia del Territorio e conseguentemente non incidono sulla validità degli atti di cui all'art. 19, comma 14 del D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

Si sottolinea che a causa dell'alluvione del maggio 2023 l'archivio del comune di Forlì non è in grado di rilasciare elaborati per la comparazione fra lo stato di fatto e quanto depositato con i vari titoli abilitativi.

Il confronto fra lo stato di fatto eseguito durante i sopralluoghi sono possibili solo con la planimetria catastale, con le limitazioni del caso considerando che il catasto non è probatorio.

15. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione, quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà degli Esecutati non è di natura concessoria ma in proprietà.

16. – 17. L'unità abitativa è dotata di certificazione energetica (Ape).

Il certificato è il n. 03661-044136-2017 con validità fino al 6/6/2027 e certifica l'assegnazione alla classe F con EP gl.nren 235,21 kWh/mq anno. Il certificato è stato redatto da*****

18- 19. L'unità immobiliare descritta, destinata catastalmente ad abitazione e l'autorimessa sono state censite al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.

20. UNITA' RESIDENZIALE, GARAGE in Forlì via Ivo Righini n. 31 – foglio catastale 225 particella 458 sub 17 (abitazione) al piano terzo e sub 34 (garage) al piano terra

STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI DI STIMA

Il Perito Estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili in capo alla presente esecuzione immobiliare ha ritenuto di procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo criteri che si vanno ad enunciare.

Per far ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione del/i bene/i da stimare. Oltre a questi aspetti di tipo edilizio – urbanistico sono stati considerati anche quelli eventualmente restanti, capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. stato di conservazione, vizi, ubicazione, vocazione territoriale, servizi infrastrutture, locazioni, incidenza di eventuali costi manutentivi futuri, ecc.)

Attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile/i con le planimetrie in possesso, si è proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori.

Altro elemento di valutazione è quello relativo alla destinazione d'uso attestata ad ogni singolo immobile, ed i vincoli a cui risulta legata anche eventualmente da specifiche scritture.

Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è ritenuto adottare il criterio ritenuto più congruo ed attualmente riferibile alla specificità dello/gli stesso/i.

In particolare si è proceduto alla determinazione del valore di stima della/e "unità immobiliari" già catastalmente definita/e: questo anche per contribuire ad una diretta individuazione dei cespiti da trasferire, ed una più facile determinazione del loro valore.

Nel caso specifico quello tecnico-comparativo, basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni secondo i prezzi correnti di mercato.

Quando l'unità immobiliare/i sia/no costituita/e da porzioni a diversa/e destinazione/i, si procederà all'applicazione di eventuali coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile/i in questione.

L'assunzione di questi elementi, determinati discrezionalmente dal Perito, può essere conseguenza anche di una analisi degli eventuali "usi e costumi" locali (in quanto l'immobile verrà collocato in quella realtà), ed adattabili alla specificità dell'immobile (coefficienti).

Il valore unitario adottato, se non diversamente indicato nell'analisi di calcolo, è comprensivo della incidenza delle parti comuni, fra cui l'area coperta e scoperta, etc.

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.

Visto lo scopo della stima che è quello di determinare il prezzo del più probabile valore dell'immobile (identificazione dell'area, il territorio e la zona sul quale sorge l'immobile) evidenziando gli aspetti predominanti dei fabbricati "analoghi" o simili, per caratteristiche costruttive, materiali adoperati, servizi presenti, al fine di ottenere un'analisi dettagliata che fornirà due parametri fondamentali che definiranno poi il valore di mercato e cioè le caratteristiche di posizione intrinseche e le caratteristiche di posizione estrinseche.

Si considereranno, oltre ai prezzi e/o valori noti, l'ubicazione del/i bene/i immobiliare/i, il contesto in cui è inserito o sono inseriti, la tipologia del/i fabbricato/i, lo stato di conservazione, l'età, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e dell'immobile in generale, le caratteristiche edilizie – urbanistiche (unità difformi e quindi non regolari ai fini urbanistico edilizi) o regolari ai fini urbanistico edilizi, la tipologia costruttiva, la situazione attuale del mercato immobiliare; si ritiene opportuno intervenire sul prezzo al metro quadrato con applicazione di parametri di merito relativi alle condizioni principali, con parametro neutro 1,00, ed altri parametri per servizi, garage, terrazze, magazzini, depositi, cantine, soffitte, archivi, ecc.

Per la determinazione del computo delle superfici i criteri di valutazione sono stati adottati gli INDICI MERCANTILI previsti dal sistema SIM (Sistema Italiano Misurazione del 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI con coefficienti secondo le destinazioni presenti

Per determinare Il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2024 in Forlì – zona periferica: Ronco, Carpena...– zona D3 – a destinazione residenziale, stato conservativo normale. Valore di mercato min. (€/mq) 1.100,00 e valore di mercato max (€/mq) 1.450,00

Le valutazioni per Immobiliare.it, indica per la zona dove insiste l'immobile in oggetto una valutazione per immobili residenziali in condizioni in buono stato da un valore medio di 1.667,00

Per REquot la valutazione degli immobili di tipo economico va da un minimo di €/mq 1.200,00 ad un massimo di €/mq 1.438,00

Considerato l'età del fabbricato, lo stato di conservazione, la tipologia dello stesso, la tipologia costruttiva secondo le tecniche del momento, il livello di finiture presenti (all'interno e all'esterno dell'immobile), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità "normale - discreto" tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti stadi di commerciabilità: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo; e le caratteristiche dell'immobile: unità abitativa.

Per la valutazione finale vengono presi in considerazione anche parametri tecnici quali nello specifico le superfici commerciali compresi i muri dell'immobile. Le superfici prese in considerazione per il calcolo finale comprenderanno anche quelle non regolarmente autorizzate da atti amministrativi. Le superfici lorde delle varie unità saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, come descritto in precedenza riferito agli Indici Mercantili.

Caratteristica urbanistica – catastale: non regolarità urbanistica catastale come descritto in apposito capitolo. Il valore di stima finale, dell'unità in oggetto, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale che è stata calcolato nella tabella sotto, moltiplicata con il più probabile valore di mercato a cui verrà applicata una riduzione percentuale che riassume i fattori negativi descritti nel tentativo di conferire appetibilità e vendibilità di beni immobili. Il risultato finale così ottenuto comprenderà anche le spese necessarie per compiere le necessarie pratiche amministrative per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto, imposte dalle norme vigenti, infine come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione in maniera forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale.

Evidenzio che i criteri ed i coefficienti di ragguaglio della superficie commerciale sono stati determinati in base al Sistema Italiano Misurazione (SIM, dpr n. 139/1998) poi pubblicato nel codice Valutazioni Immobiliari, CVI, del 2018.

LOTTO UNICO -

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 1.300,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
PIANO TERZO			
Vani di abitazione	99.70	1.00	99.70
Balcone fronte via Righini	6.70	0.40	2.68
Balcone laterale (cucina)	2.90	0.30	0.87
PIANO TERRA			
garage	15.12	0.45	6.80
Parti comuni	5.00	1.00	5.00
TOTALE	metri quadri commerciali		115.05

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità, stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.80

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.90

Coefficiente di Funzionalità = 0.90

Coefficiente per posizione, ecc. = 0.90

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Forlì (FC) località Ronco immobile posto in via Ivo Righini n. 31

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$Kt = 0.80 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.90 = 0.62$

$V = 1.300,00 \times 0.62 = \text{€}/\text{mq } 806,00$

Valore = mq. 115,05 x 806,00 = €. 92.730,30

Dall'importo sopra descritto si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%.

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 83.457,27 arrotondato ad **€. 83.500,00 (diconsi Euro ottantatremilacinquecento/00)**

21. Nel caso in specie risulta pignorata l'intera quota di proprietà 1/1 (uno su uno) della unità immobiliare posta in comune Forlì (FC) via Ivo Righini n. 31, in particolare:

al catasto fabbricati del Comune di Forlì (FC), al foglio n. 225:

a) *particella n. 458 sub 17 cat. A/3, classe 3 - piano 3; consistenza 5,5 vani; superficie totale mq. 101, rendita catastale €. 397,67*

b) *particella n. 458 sub 34 cat. C/6, classe 3 - piano T; consistenza 14 mq; superficie totale mq. 14, rendita catastale €. 72,30*

Pignoramento immobili n. 709 del 16/1/2024 a favore di ***** con sede in

***** (domicilio eletto: *****) contro ***** nato in

***** e ***** nata in *****, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Forlì in data 22/12/2023 rep. 3371/2023 per l'intera proprietà

22. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DOVE SI TROVA L'UNITÀ' ABITATIVA

Il fabbricato è del tipo condominiale destinato a residenza (piano primo, secondo e terzo) e vani pertinenziali comuni e autorimesse al piano terra con area scoperta comune, e vani di servizio al piano quarto/sottotetto

L'edificio ospita 14 unità residenziali

Ha struttura in muratura e calcestruzzo armato a forma pressoché rettangolare con copertura del tipo a padiglione, insiste in un lotto di dimensioni importanti

Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite da area scoperta e coperta, l'ingresso e le scale comuni, alcuni vani posti al piano terra, centrale termica e vano al piano quarto/sottotetto, oltre la comproprietà muri, impianti, a quanto previsto dall'art. 1117 del C.C.

Il pavimento interno dell'ingresso è in piastrelle quadrate in marmo, il piano calpestabile e le murature perimetrali sono aggrediti a causa della umidità di risalita, i gradini sono rifiniti con lastre di marmo e le pareti presentano uno zoccolo di protezione.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Finiture esterne	parti intonacate e tinteggiate
Impianti:	
idrico:	presente
ascensori e montacarichi	no
scarichi	si
copertura	tetto a padiglione, con sporto di gronda
Area esterna comune	con pavimento in massello di calcestruzzo e marciapiede perimetrale all'edificio e camminamento dal cancello pedonale in lastre di porfido ad opera incerta

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ' RESIDENZIALE - LOTTO UNICO

L'unità abitativa è individuata con l'interno 14

L'appartamento, al piano terzo, è posto sul lato sud ovest, è costituito da ingresso, pranzo con il possibile accesso al balcone sul fronte stradale, cucina con accesso ad un piccolo balcone posto sul fianco laterale (sud), due camere da letto, un ripostiglio e un bagno.

L'autorimessa è al piano terra è raggiungibile solo dall'esterno con porta carraia con apertura manuale a due ante.

Il bagno è dotato di finestra per aereazione naturale

Finiture e impianti

Le pareti ed i soffitti dell'abitazione sono intonacati e tinteggiati.

Le piastrelle dell'abitazione sono in lastrette di marmo per l'ingresso ed il soggiorno e in ceramica per gli altri vani e per il bagno. Nella cucina e nel bagno il rivestimento delle pareti è costituito da piastrelle di ceramica. Nei balconi la pavimentazione è costituita da piastrelle di piccole dimensioni in gres rosso. Gli zoccolini sono assenti e in parte distaccati dalle murature.

Le finestre sono con apertura ad anta, in legno e vetro semplice, tapparelle esterne in pvc con apertura manuale a cinghia e cassonetti copri rullo interne; le porte interne sono del tipo liscio o con inserto di vetro stampato in essenza mogano e portoncino caposcala ad anta unica. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento e corpi radianti in acciaio del tipo a colonna; l'unità è dotata di impianto idrico e scarico acque reflue.

Il garage ha pavimento in battuto di cemento con pareti in laterizio tinteggiato, sono presenti tubazioni che attraversano il vano

Osservazioni di merito

L'unità residenziale è in mediocri-scarse condizioni di manutenzione, necessita di profonda opera di ristrutturazione sia nelle finiture che nelle finestre e porta finestra e nelle porte interne.

In molti vani, sulle pareti perimetrali è presente il fenomeno della condensa con evidenti parti con macchie scure

Dal confronto fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e l'elaborato dell'ultima SCIA del 2015 vi corrispondenza

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del

mercato immobiliare. Prese in considerazioni le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 540,00 mensili.

Si potrà affittare l'unità immobiliare dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	finestre in legno con vetro semplice
porte interne	Tapparelle in pvc e cassonetti raccogli rullo interni in legno.
pareti interne e soffitti:	in legno in mogano a pannello semplice o con vetro stampato,
Pavimenti	intonacati e tinteggiati.
	in lastre di marmo, ceramica Pavimenti in gres rosso nei balconi
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, corpi radianti con elementi a colonna in acciaio
scarichi	sì
cantina	no
autorimessa	sì
balconi, terrazze, logge	sì
portico/loggia	no
Area esterna esclusiva	no

Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto come lotto unico.

24. Il codice fiscale dell'Esecutato è il seguente:

- ***** codice fiscale *****

- ***** codice fiscale *****

25. Dalla verifica presso i servizi demografici del comune di Forlì – Certificato di Stato di Famiglia AIRE: ***** è residente all'estero: ***** (Comune italiano AIRE Forlì)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

***** nato il 1 *****



*****nato il *****
 *****nata il *****
 *****nata il *****



Certificato di cancellazione anagrafica

*****nata il *****



è stata cancellata dall'Anagrafe Nazionale della popolazione residente in data 22/11/2018
 per Irreperibilità



Il certificato di famiglia del Comune di Forlì alla data del 21/11/2018 risultava così iscritta:

*****nato il *****
 *****nata il *****
 *****nato il *****
 *****nata il *****
 *****nata il *****



26. L'alloggio identificato come LOTTO UNICO, al momento del sopralluogo risulta occupato.

Dai documenti demografici del comune di Forlì, risultano attualmente residenti:

*****nato il *****in *****
 *****nato il *****in *****
 *****nato il *****in *****
 *****nato il *****in *****
 *****nato il *****in *****



27. Non risulta nulla in tal senso

28. La proprietà dell'immobile è in capo a persone fisiche

Gli immobili sono del tipo residenziale, la vendita sarà assoggettata applicando le norme e circolari vigenti al momento della cessione con imposta di registro



29. Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.



30. L'Esperto Stimatore provvede a depositare per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Forlì, nel rispetto del termine indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'Allegato "A")



allegando le planimetrie, la documentazione fotografica, planimetrie catastali, autorizzazioni, licenze, concessioni, stato di famiglia, certificati pubblicità immobiliare ed una copia depurata nel rispetto della Privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti), l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

31. L'Esperto Stimatore provvede a inviare nel rispetto del medesimo termine, una copia del presente elaborato peritale all'Esecutato e/o Esecutati, al/ai creditore/i procedente/i ed al/i creditore/i intervenuto/i.

I documenti relativi alla presente pratica, depositati presso il Tribunale di Forlì sono stati scaricati e verificati con gli attuali strumenti informatici. Si allega alla presente la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate da questo GE e copie di certificato APE (redatto al momento del deposito della presente perizia) e CDU.

Forlì 8 maggio 2025

Con osservanza

L'Esperto Stimatore Arch. *Elio FIORINI*
(firmato digitalmente)



RIEPILOGO

Procedura Esec. Imm.re n. **4/2024 R.G.**

Giudice Dott. Fabio SANTORO

Creditore Procedente: ***** c.f. *****

Debitore:

- ***** nata in ***** codice fiscale ***** , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

- ***** nato in ***** codice fiscale ***** , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni *****

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

***** nata in ***** diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

***** nato in ***** diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Pignoramento immobili n. 709 del 16/1/2024 a favore di ***** con sede in

***** (domicilio eletto: *****) contro ***** nato in

***** e ***** nata in ***** , Pubblico Ufficiale: Tribunale di

Forlì in data 22/12/2023 rep. 3371/2023

Per le unità in oggetto si formulerà LOTTO UNICO costituito da appartamento, garage distinto al foglio catastale n. 225 particella 418 distinti rispettivamente subalterno 17 (A/3 – abitazione – piano 3) e subalterno 34 (C/6 – autorimessa – piano T) posti in Forlì via Ivo Righini n. 31

Agli esecutati gli immobili sono pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Dott. ***** del 26/9/2006 rep- ***** , trascritto a Forlì il

3/10/2006 al n. 11982 di Formalità a favore di ***** nato in ***** e

***** nata in ***** per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, contro

***** nato a ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Ivo Righini n. 31 e 33 Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno

(GG) 2087

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DOVE SI TROVA L'UNITÀ ABITATIVA

Il fabbricato è del tipo condominiale destinato a residenza (piano primo, secondo e terzo) e vani pertinenziali comuni e autorimesse al piano terra con area scoperta comune, e vani di servizio al piano quarto/sottotetto

L'edificio ospita 14 unità residenziali

Ha struttura in muratura e calcestruzzo armato a forma pressoché rettangolare con copertura del tipo a padiglione, insiste in un lotto di dimensioni importanti

Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite da area scoperta e coperta, l'ingresso e le scale comuni, alcuni vani posti al piano terra, centrale termica e vano al piano quarto/sottotetto, oltre la proprietà muri, impianti, a quanto previsto dall'art. 1117 del C.C.

Il pavimento interno dell'ingresso è in piastrelle quadrate in marmo, il piano calpestabile e le murature perimetrali sono aggrediti a causa della umidità di risalita, i gradini sono rifiniti con lastre di marmo e le pareti presentano uno zoccolo di protezione.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Finiture esterne	parti intonacate e tinteggiate
Impianti:	
idrico:	presente
ascensori e montacarichi	no
scarichi	si
copertura	tetto a padiglione, con sporto di gronda
Area esterna comune	con pavimento in massello di calcestruzzo e marciapiede perimetrale all'edificio e camminamento dal cancello pedonale in lastre di porfido ad opera incerta

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ RESIDENZIALE - LOTTO UNICO

L'unità abitativa è individuata con l'interno 14

L'appartamento, al piano terzo, è posto sul lato sud ovest, è costituito da ingresso, pranzo con il possibile accesso al balcone sul fronte stradale, cucina con accesso ad un piccolo balcone posto sul fianco laterale (sud), due camere da letto, un ripostiglio e un bagno.

L'autorimessa è al piano terra è raggiungibile solo dall'esterno con porta carraia con apertura manuale a due ante.

Il bagno è dotato di finestra per aereazione naturale

Finiture e impianti

Le pareti ed i soffitti dell'abitazione sono intonacati e tinteggiati.

Le piastrelle dell'abitazione sono in lastrette di marmo per l'ingresso ed il soggiorno e in ceramica per gli altri vani e per il bagno. Nella cucina e nel bagno il rivestimento delle pareti è costituito da piastrelle di ceramica. Nei balconi la pavimentazione è costituita da piastrelle di piccole dimensioni in gres rosso. Gli zoccolini sono assenti e in parte distaccati dalle murature.

Le finestre sono con apertura ad anta, in legno e vetro semplice, tapparelle esterne in pvc con apertura manuale a cinghia e cassonetti copri rullo interne; le porte interne sono del tipo liscio o con inserto di vetro stampato in essenza mogano e portoncino caposcala ad anta unica. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento e corpi radianti in acciaio del tipo a colonna; l'unità è dotata di impianto idrico e scarico acque reflue.

Il garage ha pavimento in battuto di cemento con pareti in laterizio tinteggiato, sono presenti tubazioni che attraversano il vano

Osservazioni di merito

L'unità residenziale è in mediocri-scarse condizioni di manutenzione, necessita di profonda opera di ristrutturazione sia nelle finiture che nelle finestre e porta finestra e nelle porte interne.

In molti vani, sulle pareti perimetrali è presente il fenomeno della condensa con evidenti parti con macchie scure

Dal confronto fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e l'elaborato dell'ultima SCIA del 2015 vi corrispondenza

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare. Prese in considerazioni le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 540,00 mensili.

Si potrà affittare l'unità immobiliare dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	finestre in legno con vetro semplice Tapparelle in pvc e cassonetti raccogli rullo interni in legno.
porte interne	in legno in mogano a pannello semplice o con vetro stampato,
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati.
Pavimenti	in lastre di marmo, ceramica Pavimenti in gres rosso nei balconi
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, corpi radianti con elementi a colonna in acciaio
scarichi	si
cantina	no
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	si
portico/loggia	no
Area esterna esclusiva	no

Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto come lotto unico.

L'unità abitativa è dotata di certificazione energetica (Ape). Il certificato è il n. 03661-044136-2017 con validità fino al 6/6/2027 e certifica l'assegnazione alla classe F con EP gl.nren 235,21 kWh/mq anno. Il certificato è stato redatto da*****

LOTTO UNICO –

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà (appartamento e autorimessa) è di **€. 83.500,00 (diconsi Euro ottantatremilacinquecento/00)**

NOTE.

- Si precisa che l'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono 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 conoscenza;
- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto Stimatore;

Espletato l'incarico ricevuto, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati :

<i>descrizione</i>
<i>Allegato "A"</i>
<i>Documentazione fotografica</i>
<i>Visure catastali (attuali e storiche), piante planimetria estratte</i>
<i>Atto di compravendita</i>
<i>Visure ipocatastali</i>
<i>Certificati residenza, stato di famiglia, certificati residenza occupanti</i>
<i>Certificazione energetica</i>

La presente relazione di stima si compone di n. 27 pagine dattiloscritte e numerate e degli allegati:
A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria:

- Originale del presente elaborato, con relativi allegati, e l'ALLEGATO "A", dalle fotografie e dalle planimetrie
- Elaborato depurato (redatte nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy), e ALLEGATO "A",
- attestazione degli invii effettuati;
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Forlì 8 maggio 2025

L'Esperto Stimatore Arch. Elio FIORINI