

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. n. 65/23 R.G.ES.

**G.Es. Dott. DANILO MAFFA**

### PERIZIA IMMOBILIARE

Creditore precedente:  
-----

Debitore esecutato:  
-----



Forlì, 25 Marzo 2024

L'esperta stimatrice:  
**Geometra Barbara Mazzoni**  
*(firmata digitalmente)*



INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>pag. 3</b>
<b>01-COMUNICAZIONE ESECUTATO ....</b>	<b>pag. 3</b>
<b>02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...</b>	
02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI	pag. 3
02.2-DATI CATASTALI	pag. 4
02.3-CONFINANTI	pag. 5
02.4-DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 5
02.5-FOTO	pag. 10
<b>03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....</b>	<b>pag.20</b>
<b>04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...</b>	<b>pag.20</b>
<b>05- PLANIMETRIA</b>	<b>pag.22</b>
<b>06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>	<b>pag.23</b>
<b>07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI</b>	<b>pag.23</b>
<b>08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI, ....</b>	<b>pag.23</b>
<b>09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...</b>	<b>pag.26</b>
<b>10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...</b>	<b>pag.26</b>
<b>11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>pag.27</b>
<b>12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita</b>	<b>pag.28</b>
<b>13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA' ....</b>	
13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'	pag. 28
13.2- SUSTISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')	pag.30
<b>14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – COSTI PREVISTI</b>	<b>pag.32</b>
<b>15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....</b>	<b>pag.33</b>
<b>16-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>	<b>pag.33</b>
<b>17-CATASTO</b>	<b>pag.33</b>
17.1-Catasto Fabbricati	pag. 33
17.2-Variazione Catastale per Aggiornamento	pag. 33
<b>18-STIMA LOTTO UNICO</b>	<b>pag.34</b>
18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)	pag.34
18.2-Determinazione superficie commerciale	pag.34
18.3-Valutazione e Fonti di informazione	pag.34
<b>19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...</b>	
19.1-Eventuali quote in esecuzione	pag.35
19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene	pag.35
19.3-Verifica creditori iscritti...	pag.35
<b>20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...</b>	<b>pag.35</b>
<b>21-VENDIBILITA' LOTTO UNICO</b>	<b>pag.36</b>
<b>22-CODICE FISCALE Debitore Esecutato</b>	<b>pag.36</b>
<b>23-STATO CIVILE Debitore Esecutato</b>	<b>pag.36</b>
<b>24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO</b>	<b>pag.36</b>
<b>25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE</b>	<b>pag.37</b>
<b>26-REGIME FISCALE dell'immobile</b>	<b>pag.37</b>
<b>27-ISTANZA DI PROROGA</b>	<b>pag.37</b>
<b>28-DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE</b>	<b>pag.37</b>
<b>29-COMUNICAZIONI AVVENUTO DEPOSITO</b>	<b>pag.37</b>
<b>30-RIEPILOGO FINALE</b>	<b>pag.38</b>
<b>31-ALLEGATI</b>	<b>pag.38</b>



## PREMESSA

Con Giuramento di accettazione incarico ed assunzione impegno di rito prestato telematicamente il giorno 28/04/2023 presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Forlì, la scrivente **Geom. BARBARA MAZZONI**, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1595, con Studio in Forlì Via Cervese n.53, ha accettato l'incarico quale esperta stimatrice così come nominata dal Giudice, per la descrizione e stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n.65/23 R.G.Es.

La scrivente designata, avendo svolto le indagini e verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, ha sviluppato la Perizia che segue.

## **In Esecuzione:** LOTTO UNICO

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

Il debitore è stato avvisato con un primo avviso comunicato a mezzo Raccomandata postale con Ricevuta di Ritorno inviata il 04/05/2023 all'indirizzo di residenza indicato agli atti del pignoramento, ovvero presso l'abitazione pignorata; questa raccomandata è tornata al mittente dopo compiuta giacenza, in assenza di ritiro **(All.01)**.

Rilevando, dal contratto di comodato reperito presso l'Agenzia delle Entrate, che il debitore fosse abitante all'estero, la scrivente ha provveduto ad un secondo avviso comunicato a mezzo Raccomandata postale internazionale inviata in data 31/05/2023 **(All.02)**; contestualmente è stato anche trasmesso il medesimo avviso, con data e ora stabiliti per il primo accesso, al soggetto "comodatario" di cui al comodato citato, tramite Raccomandata postale con Ricevuta di Ritorno inviata il 31/05/2023 indirizzata presso l'immobile pignorato **(All.02)**.

Il sopralluogo da parte della scrivente unitamente alla Custode nominata è avvenuto quindi alla data fissata nel secondo avviso, ovvero il 04/07/2023 ore 18:00, con accesso all'interno dell'appartamento in esecuzione in quanto il soggetto presente lo ha reso possibile come risulta dal Verbale di primo accesso del Custode Giudiziario **(All.03)**.

### **02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.**

#### **02.1) IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI**

La scrivente a seguito delle ricerche effettuate e di quanto scaturito come riportato nella presente perizia, ritiene di considerare il bene pignorato un LOTTO UNICO così composto:



- **Diritto di piena PROPRIETA' 1/1 di APPARTAMENTO piano primo, senza ascensore, con RIPOSTIGLIO esclusivo al piano interrato, in contesto condominiale – Condominio “Giorgio Regnoli” situato nel Centro Storico di Forlì (FC) con accesso dalla Via Giorgio Regnoli nc. 55 interno 2 oltre quota di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell’edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all’articolo 1117 del Codice Civile pari a 135,01/1000.**

**02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento corrispondenti ai dati dell’Atto di Pignoramento e anche ai dati della Nota di Trascrizione Reg. Gen. ---- - Reg. Part. ---- presentata il 12/04/2023 a Forlì - Rep. n. --- del 04/04/2023 Tribunale di Forlì.**

**02.2.1 - Catasto Terreni (dati non riportati né nell’Atto di Pignoramento né nella sua Nota di Trascrizione):**

LOTTO UNICO ricadente nel Catasto Terreni del Comune di FORLÌ’ come tabella che segue:  
 (Visure Catasto Terreni e Mappa Catasto Terreni) **(All.04 e All.05):**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -					
		Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Comune di Forlì V. Giorgio Regnoli n. 55	179	374	ENTE URBANO	79,00	-	-

**02.2.2 – Catasto Fabbricati (dati come riportati nell’Atto di Pignoramento e nella sua Nota di Trascrizione):**

LOTTO UNICO censito in Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ’ come da tabella che segue:  
 Intestazione catastale attuale nel Catasto Fabbricati **(All.06):**

----- nato in ----- (--) il -----  
 ----- – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Superficie Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita (€)	
ABITAZIONE CON CANTINA	Comune di Forlì V. Giorgio Regnoli n. 55	S1-1	179	374	2	-	A/3	3	4 vani	289,22	-



### **02.3) CONFINANTI (All.07)**

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali dei confinanti, si indicano come segue, dando atto che non esiste l'elaborato planimetrico catastale per questa particella:

- Sub. 3 ragioni -----
- Sub. 4 ragioni -----
- Parti comuni (vano scala)
- Suolo pubblico (Via Francesco Nullo).

### **02.4) DESCRIZIONE DEI BENI**

Il lotto unico in esecuzione è composto da un appartamento al primo piano del Condominio “Giorgio Regnoli” oltre ripostiglio esclusivo al piano interrato.

Il condominio è rappresentato da una costruzione nel centro storico di Forlì, risalente a vecchia data come si riscontra dalle documentazioni depositate presso il Catasto, ove si rileva la sua esistenza già nell'anno 1939 **(All.08)**.

Più precisamente nel catasto di primo impianto, quindi dell'anno 1939, si rileva già la sussistenza della porzione di palazzina in cui è inserito il bene, sviluppata ai piani interrato, terra, primo e sottotetto.

Stando ai documenti rinvenuti presso Catasto e Comune, ovvero “incrociandone” i dati e le informazioni, si rileva che questo immobile sia stato oggetto di lavori eseguiti a seguito di titoli edilizi del 1958, conclusi con abitabilità presentata nel 1961.

Degli aspetti edilizi e urbanistici si approfondirà meglio nel capitolo dedicato in perizia (Rif. Cap.13), ma si fa qui cenno al fatto che presumibilmente in questo periodo (1958-1961) il condominio sia stato oggetto di lavori tipo ristrutturazione che ne hanno modificato in parte la sua conformazione funzionale.

Il bene pignorato è dunque parte del Condominio “Giorgio Regnoli”, il quale, condominio, comprende sia la porzione immobiliare con affaccio sulla Via Giorgio Regnoli sia la porzione immobiliare con affaccio sulla retrostante e parallela Via Francesco Nullo.

L'unico accesso attuale ed esistente all'interno dell'intero Condominio è situato in Via Giorgio Regnoli n.55.

Si fa cenno che invece, nel 1939, vi fosse l'accesso da Via Francesco Nullo; evidentemente con i lavori del 1958-1961, le modifiche hanno variato anche l'ingresso alla palazzina.



Catastalmente infatti, già nel 1939, ma ancora ad oggi, il Condominio “Giorgio Regnoli” è censito con due numeri di particella differenti fra loro, ognuno suddiviso con i rispettivi subalterni che ne identificano le porzioni immobiliari.

Il condominio è oggi sviluppato ai piani interrato, terra, primo, secondo e terzo che corrisponde alla copertura piana e accessibile.

Dalla ricerca e indagine svolta, studiando i documenti depositati presso il Catasto, si constata che non siano mai stati censite le parti comuni, ovvero non sono mai state identificate con un loro subalterno preciso e quindi, in tal caso, fa fede quanto si può rilevare graficamente dalle planimetrie depositate; la successiva planimetria catastale depositata per il bene pignorato è quella del 1962 (**All.09**), ragionevolmente a seguito dell’aggiornamento al Catasto Fabbricati, dopo i lavori del 1958-1961; da essa si rileva che le parti comuni siano composte: dal lungo corridoio di ingresso posto al piano terra con porta di accesso condominiale sulla Via Giorgio Regnoli n. 55 (unico accesso all’intero condominio), dal vano scale condominiale che parte dal piano terra e raggiunge il livello della copertura piana, da un primo cortile interno al piano terra, da un secondo cortile interno al piano terra nel quale è presente una rampa di scala che scende e raggiunge il corridoio comune al piano interrato.

Queste porzioni comuni sono rappresentate graficamente solo in parte nella planimetria del bene pignorato.

La scrivente aggiunge però, che sul posto e quindi nello stato di fatto, ma anche con riscontro nella documentazione catastale presente nel BUSTONE visionato (che riguarda il condominio), fra le parti comuni vi è anche un altro cortile interno adiacente ad un tratto di ingresso al piano terra e tutta l’intera copertura piana accessibile che copre il Condominio; si ribadisce che il Condominio è composto e comprende sia la Part.Illa 374 che la Part.Illa 148.

Si segnala a tal proposito che, dando conto delle rappresentazioni grafiche catastali viste, il vano scale comune, il corridoio di ingresso comune e il primo cortile ad esso adiacente in parte, ricadono nella Part.Illa 148 (che compone l’intero condominio insieme alla Part.Illa 374).

Dando altresì conto del fatto che l’unico ingresso al Condominio è possibile esclusivamente attraverso questo unico corridoio e questo unico vano scale, si determina che catastalmente non vi è la puntuale rappresentazione grafica in quanto manca l’elaborato planimetrico con individuazione delle parti comuni, valide per l’intero condominio; peraltro non risulta aggiornata neppure la mappa al Catasto Terreni in quanto la sagoma del condominio e dei cortili interni esistenti, non trova corrispondenza aggiornata ad oggi; la mappa attuale sembrerebbe più somigliante alla sagoma del 1939; evidentemente a seguito dei lavori 1958-1961 fu aggiornato il Catasto Fabbricati ma non



anche il Catasto Terreni.

La struttura di questo condominio, stando all'epoca di costruzione e anche di ristrutturazione, si presume essere in muratura portante con copertura piana; entrambi i lati destro e sinistro sono in aderenza ad altre costruzioni (tipico assetto tipologico del centro storico); la facciata sulla Via Giorgio Regnoli è interamente rivestita con porzioni in lastre di travertino e porzioni con effetto mattoni faccia a vista; su questo fronte vi sono due balconi (uno al piano primo e uno al secondo); la facciata sulla Via Francesco Nullo è solo intonacata e priva di pittura.

La copertura piana risulta comodamente accessibile grazie alla scala condominiale che raggiunge questo livello; il pianerottolo di arrivo è anch'esso protetto e chiuso; infatti vi sono sia una porta a destra sia una a sinistra che conducono ad entrambe le porzioni di copertura; il tetto piano, ove non vi sono le facciate in aderenza dei fabbricati confinanti, è protetto da parapetti su tutti i lati e tratti verso il vuoto (parapetti sia in muratura che metallici); il piano di calpestio del tetto piano è costituito da carta catramata che sembra piuttosto recente e che arriva a tutta altezza lungo i parapetti in muratura, nella porzione del condominio verso la Via Francesco Nullo; mentre la porzione verso la Via Giorgio Regnoli risulta pavimentata con piastrelle dall'aspetto piuttosto vecchio. Questa copertura pare essere utilizzata anche come stenditoio.

L'aspetto generale esterno della facciata sul Via Giorgio Regnoli risulta in uno stato buono, ovviamente per il suo genere tipologico e architettonico; la facciata su Via Francesco Nullo appare meno apprezzabile quantomeno perché è finita a solo intonaco e alla base verso terra, questo è piuttosto deteriorato; su questo fronte vi è una vecchia e fatiscente saracinesca in ferro a chiusura della porta di accesso ad altra unità immobiliare sottostante quella pignorata e ai piani primo e secondo vi sono le due finestre centrali (quella al primo piano appartiene all'appartamento in esecuzione).

La porta di ingresso condominiale su Via Giorgio Regnoli è una vecchia porta in ferro e vetro probabilmente risalente agli anni 1958-1961 in cui furono eseguiti i lavori di ristrutturazione; vi sono campanelli e citofoni di tipologia vecchia e anche cassette postali nella spalletta della porta di ingresso.

Il corridoio comune di ingresso al piano terra risulta geometricamente piuttosto lungo e stretto, pavimentato con marmette di cemento effetto "sale-pepe"; pareti intonacate e tinteggiate ma con segni di deterioramento; quattro gradini sono posti in fondo al corridoio per raggiungere il livello del vano scale, composto da due rampe parallele; scala in muratura con gradini rivestiti in lastre di marmo e ringhiera in ferro; pareti del vano scale intonacati e tinteggiati; cortile interno adiacente il corridoio pavimentato con battuto in cemento vecchio, come mostra la patina verde muschiata sulla



sua superficie; pareti del cortile intonacate e tinteggiate con segni di deterioramento; dal vano scale si accede al cortile interno comune in cui è situata la rampa di scala comune che scende al piano interrato; rampa coperta in muratura; questo cortile è piuttosto ammalorato anche vista la presenza di muschio sul pavimento in cemento; le pareti che racchiudono questo spazio scoperto sono piuttosto deteriorate per la presenza di segni di umidità; la scala che scende all'interrato è una vecchia rampa in muratura finita a cemento, racchiusa tra murature degradate e soffitto inclinato in tavelloni di laterizio privo di intonaco.

In particolare si evidenzia lo stato fortemente fatiscente di tutto l'interrato che comprende sia il corridoio comune che i vani ripostiglio fra i quali quello pertinenziale al bene pignorato (quindi compreso nell'esecuzione); si riferisce in perizia che la scrivente, in occasione del primo sopralluogo presso l'immobile (avvenuto il 04/07/2023), non ritenne sicuro scendere nell'interrato data la presenza di fango sul fondo del pavimento; infatti era presente un tubo in gomma collegato ad una pompa installata nelle cantine per evacuare acqua al loro interno; tale situazione, consultando l'amministratore, non era dovuta direttamente a causa degli eventi alluvionali del mese di Maggio 2023, ma già da prima di questi accadimenti, vi era la presenza di acqua e per questo era stata installata una pompa e messa in funzione; proprio in occasione del periodo degli eventi alluvionali, l'amministratore ha riferito che la pompa si era rotta accidentalmente, quindi l'interrato era pieno di acqua che aveva formato una fanghiglia sul pavimento. La scrivente è dunque tornata sul posto in data 14/03/2024 per accedere, ma nuovamente la situazione è apparsa la stessa, ovvero con fango per circa una "spanna" di altezza. L'unico modo di giungere all'interrato è stato quello di tornare nuovamente il giorno successivo, 15/03/2024 munita di stivali in gomma; unica calzatura adeguata al caso; accedendo a questo piano cantinato la scrivente ha riscontrato che questa fanghiglia fortemente maleodorante, era presente in tutto il corridoio comune interrato e in parte anche dentro il ripostiglio oggetto di pignoramento; osservando le pareti del corridoio interrato si è rilevata la fuoriuscita di "acqua" lungo la parete interrata in mattoni a circa 70-80 cm. di altezza; dato l'inequivocabile odore è ragionevole dedurre che si tratti di una perdita che coinvolge quantomeno anche i pozzi neri del condominio; da una rapida osservazione si rileva la presenza di svariate botole/caditoie in cemento situate nei pavimenti dei cortili interni condominiali, decisamente molto vecchie; evidentemente le fogne della palazzina richiedono manutenzione per ripristinare il dovuto funzionamento anche ai fini della salubrità e igiene dell'intero piano interrato; si è constatato che attualmente non è utilizzabile per nessuna funzione, neppure di semplice servizio. In questo stato dei luoghi del cantinato, come descritto, la scrivente si è ritrovata solo nelle limitate condizioni di entrare rapidamente e guardare il vano di interesse, che mostra la sagoma geometrica coerente con quella di cui alla planimetria catastale, quindi scattando velocemente qualche foto, ma non si è potuta trattenere in questo spazio per il tempo necessario che avrebbero richiesto le misurazioni sul posto vista la circostanza dell'ambiente in quel momento, da non ritenersi opportuna e sicura se protratta a lungo, ma neppure per l'impossibilità materiale di andare a contatto diretto con le superfici murarie, che richiederebbero degli usuali rilievi anche con strumento laser, dato che questo oggetto dovrebbe poggiare di fatto su pavimenti e pareti.



Ad ogni modo, il ripostiglio compreso nel pignoramento, è costituito da un unico locale interrato con soffitto a volta in mattoni a vista; le pareti sono in parte intonacate e soprattutto nella parte bassa piuttosto ammalorate; il locale è risultato libero e sgombro da cose a parte una semplice rete da letto ed un materasso poggiato a terra. La pompa ad immersione collocata nel piano interrato è visibile dal ripostiglio perché è collocata fra questo locale e quello adiacente.

Non avendo potuto effettuare le misure sul posto, si indicano le dimensioni calcolate graficamente sulla planimetria catastale che sono: lunghezza massima circa ml. 4,00; lunghezza minima circa ml. 1,80; larghezza massima circa ml. 2,10; larghezza minima circa ml. 1,40 (queste due larghezze derivano dal fatto che vi è un “sette”); superficie interna utile netta pari a circa mq. 7,85.

L'altezza nel punto più basso circa ml. 1,00 stimato dalla scrivente e nel punto più alto circa ml. 2,00 stimato dalla scrivente, ma non misurato sul posto e neppure indicato nella planimetria catastale. Questo locale è dotato di punto luce al suo interno, collocato a soffitto; è presente un serramento con funzione di porta, costituito da telaio in ferro e grata in ferro.

Si precisa che tutto il piano interrato, come anche rilevabile dalla planimetria catastale di primo impianto del 1939, è strutturalmente un unico ambiente con soffitto a volta faccia a vista; i locali in cui è suddiviso, per quanto visibile nelle condizioni in cui è stato visitato dalla scrivente, probabilmente sono separati da tramezzi in forati realizzati successivamente; nel 1962 c'erano.

Le parti comuni, a parte l'interrato, sono dotate di impianto elettrico e anche idrico vista la presenza di rubinetti nel cortile interno sopra descritto, dal quale si accede al cantinato.

Tutte le facciate interne condominiali, ovvero quelle che delimitano i cortili interni comuni, sono intonacate e tinteggiate con segni di deterioramento.

L'appartamento in esecuzione è situato al primo piano e salendo le scale condominiali è quello di sinistra che corrisponde all'interno 2; si accede ad un breve ingresso nel quale subito sulla parete di sinistra si trova la porta dell'unico bagno, poi sempre dall'ingresso viene raggiunta la cucina dalla quale si accede al soggiorno e, da questo, direttamente alla camera da letto; l'ingresso è privo di finestre, mentre tutti gli altri locali compreso il servizio igienico, la possiedono e quindi godono di aria e luce dirette dall'esterno; precisamente il bagno, la cucina e il soggiorno hanno le rispettive finestre con affaccio verso il cortile interno comune (quello da cui si raggiunge il piano interrato); la camera da letto ha invece il suo affaccio sulla Via Francesco Nullo.

I pavimenti dell'appartamento sono in marmette di graniglia, senz'altro pavimenti originari degli anni 1958-1961 epoca dei lavori di ristrutturazione del condominio; il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelline in ceramica bianca effetto lucido, anch'esse tipiche di quella epoca, e la zona cottura ha un rivestimento probabilmente un po' più recente in piastrelle quadrate bianche; le porte interne sono in legno così come le finestre, in legno verniciato bianco, con vetro semplice (probabilmente originario della medesima epoca costruttiva); sono presenti persiane avvolgibili in plastica. Le pareti e i soffitti risultano tutti intonacati al civile e tinteggiati. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento provvisto di caldaia autonoma a gas metano collocata a terra in cucina e radiatori; nel bagno è presente anche un boiler probabilmente per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Lo stato generale dell'appartamento è da ritenersi mediocre osservando carenza di manutenzione ordinaria generale quale ad esempio agli infissi ove si rileva la verniciatura deteriorata, carenza all'imbiancatura interna di pareti e soffitti, livello generale delle finiture; i sanitari del bagno,



osservandoli, rivelano che il lavabo e la vasca sono senz'altro quelli originari installati nel 1958-1961 stando alla loro tipologia; il bidet è stato rimosso in quanto si vedono i segni dei vecchi fissaggio nelle piastrelle del pavimento; il wc e cassetta sono invece palesemente più recenti.

Dati geometrici all'esito del rilievo effettuato sul posto:

- Ingresso mq. 2,35
- Cucina mq. 11,15
- Soggiorno mq. 15,90
- Letto mq. 19,60
- Bagno mq. 3,75

L'altezza dell'appartamento è pari a ml. 3,14.

**02.5 – Foto**

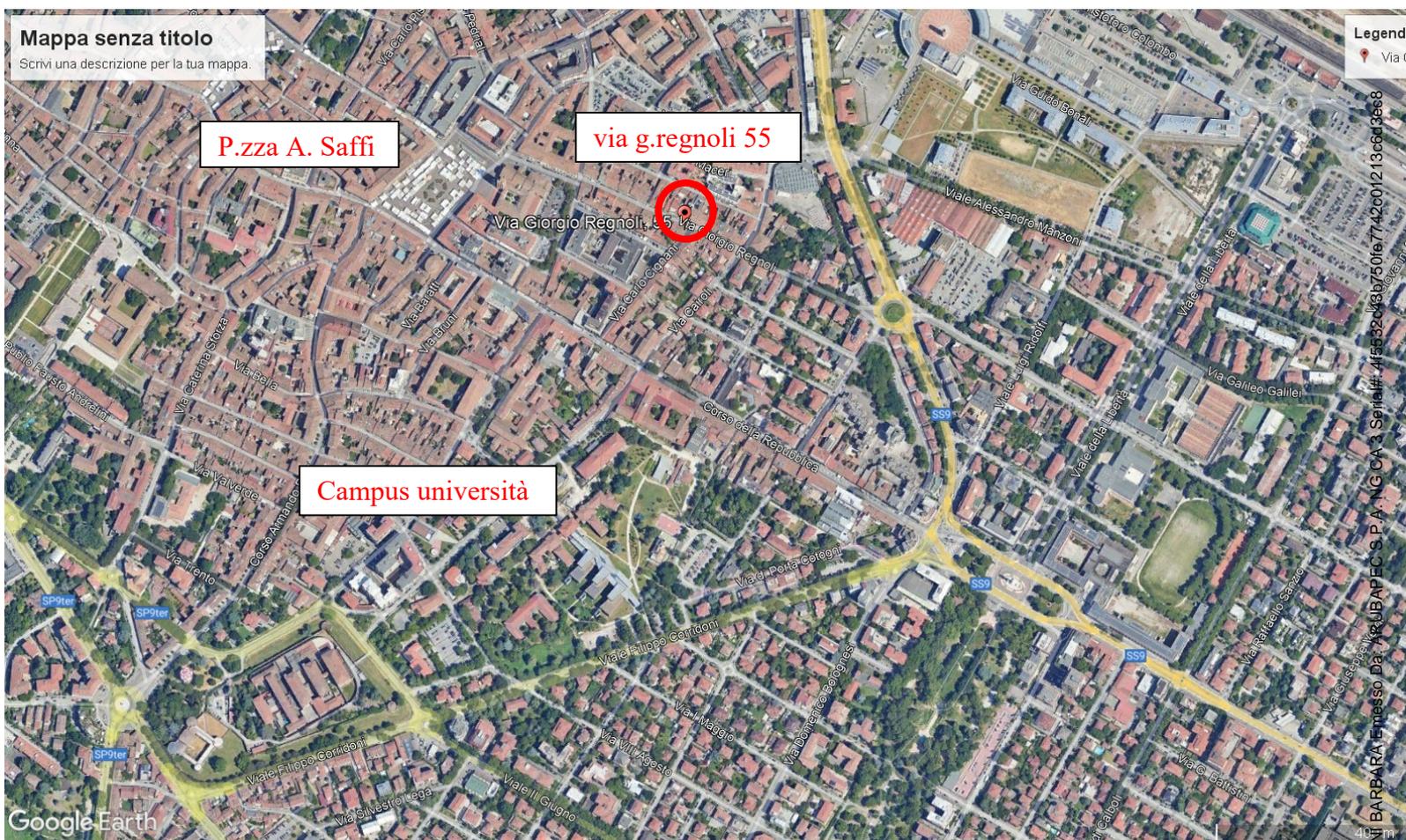


Foto satellitare con cenno a riferimenti contesto/ubicazione (sopra)



Fronte Via Giorgio Regnoli 55 (Ingresso)



Fronte Via Francesco Nullo



Corridoio di ingresso condominiale



Corridoio con gradini di accesso al vano scale condominiale e scorcio cortile interno comune





Cortile interno comune



Cortile interno comune



Cortile interno comune e accesso interrato



Vista porta di accesso dal vano scale





Vista delle facciate condominiali interne con affaccio al cortile comune

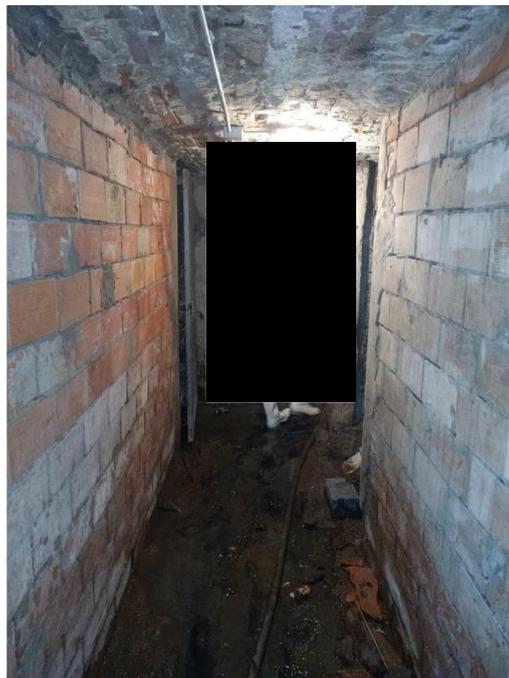


Vista rampa scala comune di accesso all'interrato con particolare ultimi gradini di arrivo con melma fangosa





Corridoio comune interrato con melma fangosa

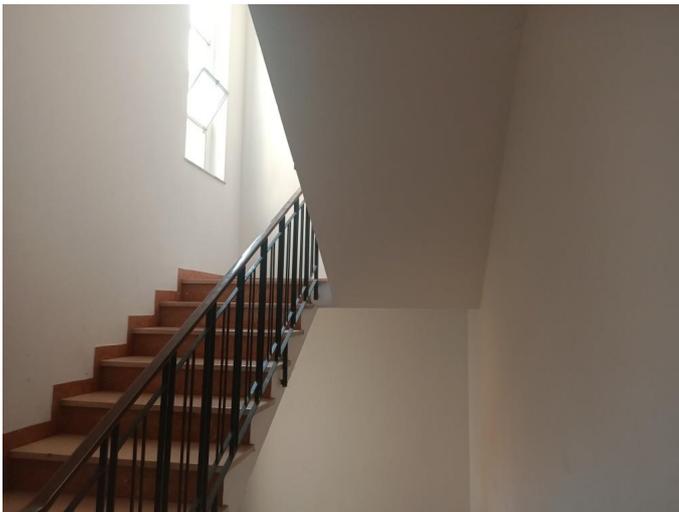


Corridoio comune interrato e divisorie interne



Vista del Ripostiglio interrato pignorato e particolare pompa condominiale ad immersione installata a terra e visibile dal ripostiglio pignorato.



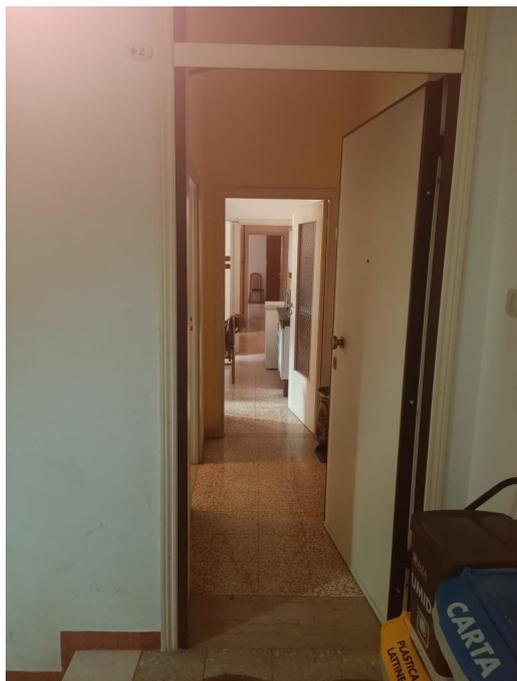


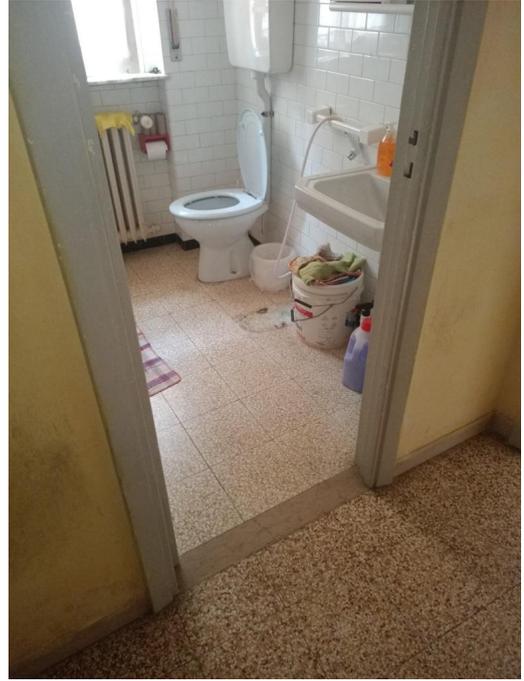
Vano scale condominiale



Viste copertura piana  
comune e viste  
dall'alto dei cortili  
interni comuni











Soggiorno



Camera da letto



Camera da letto con vista finestra centrale e affaccio su Via Francesco Nullo e porta interna di comunicazione con il soggiorno.



### **03) VERIFICA DELLA PROPRIETA' e PROVENIENZA DEI BENI oltre il ventennio.**

La scrivente ha provveduto alla verifica richiesta dal GIUDICE ed elenca quindi gli estremi completi dei titoli di provenienza reperiti e allegati alla Perizia, anche in considerazione del fatto che nella Certificazione Notarile del 13/02/2023 a cura e firma del Notaio Dott. -----  
----- già prodotta agli atti del procedimento, la provenienza oltre al ventennio è stata elencata puntualmente.

Il LOTTO UNICO oggetto di perizia è attualmente di proprietà dell'esecutato.

- **Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dr. ----- di Forlì del 09/07/1984**  
Rep. ----- Raccolta --- trascritto a Forlì il 01/08/1984 Reg.Part. ---- con il quale i Sigg.ri --  
-----, ciascuno per i propri  
diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano ai coniugi -----  
-----, in ragioni rispettivamente di 1/6 il primo e 5/6 la seconda, i beni oggetto di  
pignoramento (appartamento primo piano con ripostiglio piano interrato) compreso quota di  
comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di  
cui all'art. 1117 del Codice Civile **(All.10).**
  
- **Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio ----- del**  
**21/12/2012** Rep. ----- Raccolta ----- trascritto a Forlì il 28/12/2012 Reg.Part. -----  
----- con il quale i coniugi -----, il primo in ragione di 1/6 e la seconda  
in ragione di 5/6, ognuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano a -----  
----- i beni oggetto di pignoramento (appartamento primo piano con ripostiglio piano  
interrato) con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117  
del C.C.. **(All.11).**

### **04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ESTREMI E OPPONIBILITA'.**

La scrivente premette, come già indicato sopra, che agli atti del fascicolo telematico dell'Esecuzione Immobiliare risulta presente la Certificazione Notarile del 13/02/2023 a cura e firma del Notaio -----.



La scrivente ha dunque provveduto a verificare un aggiornamento rispetto quanto già certificato fino alla data del 09/02/2023.

Da tali ispezioni condotte il giorno 08/03/2024, aggiornate alla data del 07/03/2024, si è accertato che **VI SONO** ulteriori gravami sui beni in esecuzione oltre quelli già indicati nella Relazione Notarile e che di seguito si riportano per utilità di lettura della perizia e nello stesso ordine **(All.12)**:

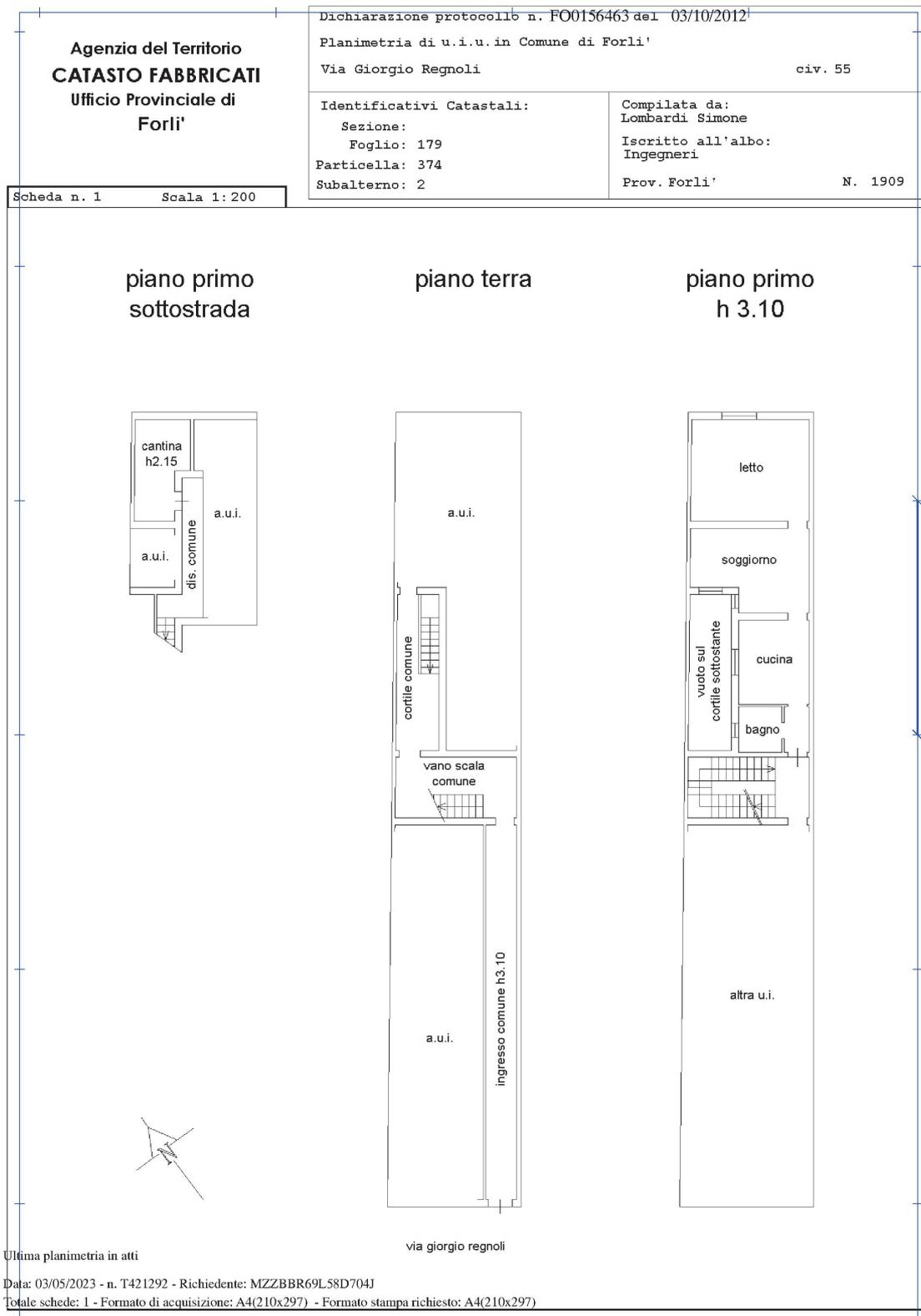
- a) **ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2015 - Registro Particolare ---- Registro Generale ----Pubblico ufficiale ----- Repertorio ----- del 05/06/2015 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per € 113.345,00 a garanzia di mutuo per € 75.562,50 a favore di -----, contro ----- (esecutato) gravante sui beni pignorati per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 – Durata 25 anni – Importi Variabili - **(All.13)**.
- b) **TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2023 - Registro Particolare ---- Registro Generale ----** Autorità emittente TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio --- del 07/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di -----  
----- contro ----- (esecutato) gravante sui beni pignorati per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **(All.14)**.
- c) **TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2023 - Registro Particolare ----- Registro Generale ----** Autorità emittente TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio --- del 04/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di -----  
----- contro ----- (esecutato) gravante sui beni pignorati per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **(All.15)**.



## 05) PLANIMETRIA

Si riporta la pianta catastale attuale appartamento primo piano con ripostiglio interrato (All.16):

Data: 03/05/2023 - n. T421292 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J



**06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.**

Alla scrivente scrivente non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATA, CON INDICAZIONE (se occupato da terzi) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E'OCCUPATO... (es., contratti di locazione, contatti di comodato, ...)**

Dalla ricerca condotta presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì a cura del Custode nominato per la procedura, risulta registrato il seguente contratto che interessa i beni pignorati:

- Contratto di Comodato n. ---- del 29/04/2022 stipulato fra il Sig. ----- (esecutato) e il Sig. -----, residente in Forlì Via Giorgio Regnoli n.55 interno 2 (indirizzo del bene pignorato) con il quale il debitore proprietario e “comodante” consegna al “comodatario” -----, il bene pignorato affinché questi se ne serva gratuitamente per l'uso a propria abitazione e residenza, non potendone concedere il godimento a terzi senza il consenso del “comodante”, per la durata di anni 3 a partire dal 15/03/2022 con tacito rinnovo annuale **(All.17)**.

**Il contratto di cui sopra, come da ordine di liberazione emesso dal Giudice in data 18/08/2023, non è opponibile alla procedura.**

**08) FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D.Lgs. 42/2004, ecc....., che resteranno a carico dell'acquirente.**

Dalla consultazione telematica sul sito del Comune di Forlì degli strumenti urbanistici vigenti per il Comune di Forlì (FC) la scrivente ha richiesto telematicamente in data 17.03.2024, la Destinazione Urbanistica e Vincoli del lotto in cui ricade il bene pignorato; facendo quindi riferimento al documento prodotto denominato “MAZ@BA-20240317\_02-47-32”, esso si riporta integralmente sotto (viene oscurata dalla scrivente una parte risultata erronea seppure risultata nel documento automatico generato dal Sistema *Metropolis* del Comune di Forlì):





## Comune di Forlì

AREA SERVIZI ALL'IMPRESA E AL TERRITORIO

Servizio Ambiente e Urbanistica

\*\*\*\*\*

### ELENCO

## DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

(MAZ@BA-20240317\_02-47-32)

Il terreno avente la superficie di **mq. 82** distinto al Catasto del Comune di Forlì al

Foglio – Mappali:

179 - 374

nello **Strumento Urbanistico vigente** risulta avere la seguente **destinazione urbanistica** :

- Sottozona A1 - Centro Storico della città' di Forlì - art.29\_5 delle norme di RUE;
- Sottozona SPT - Superfettazioni soggette a demolizione (RUE) - art.29\_1 delle norme di RUE;
- Sottozona PLP - Aree libere prive di particolari valori ambientali (RUE) - art.29\_1 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.4b - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE) - art.29\_11 delle norme di RUE;

[REDACTED]

- Sottozona A1.4b VS - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE) - vano scala - art.29\_11 delle norme di RUE

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;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- 02 SAN PIETRO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 107 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità' estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (ST) Tessuti urbani in prevalenza di origine storica - art. 6 delle norme di PSC;
- (VA) Zona B - Centro Storico in area a potenzialità' archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (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;**  
**- 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;**  
**- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT**

**! ATTENZIONE !**

**Previsioni insediative del POC (ambiti soggetti a PUA/Progetto unitario)**

Sono decadute a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017.

**Vincoli preordinati a esproprio del POC**

Sono decaduti se entro il termine di validità quinquennale non è stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera, ovvero non è stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità secondo la legislazione vigente.

Mappa:



**09) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

I beni pignorati, che sono compresi e appartengono al Condominio "Giorgio Regnoli", non risultano avere vincoli di cui al quesito, fermo restando il regolamento condominiale che è stato fornito dall'amministratore attualmente in carica **(All.18)**.

**10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, ecc...**

La scrivente dà conto al Giudice che in data 23/02/2024 ha provveduto a chiedere con mail all'Amministratore condominiale tutti i dati ed elementi necessari per rispondere a questo quesito; l'Amministrazione ha dapprima contattato telefonicamente la scrivente e poi risposto con mail del 26/02/2024 e successiva del 08/03/2024, ovvero trasmettendo la seguente documentazione:

- Nomina amministratore condominiale **(All.19)**
- Documenti amministratore condominiale
- Regolamento di Condominio compreso Tabelle Millesimali **(All.18)**
- Rendiconto consuntivo dal 01/10/2021 al 04/04/2023 **(All.20)**
- Rendiconto consuntivo dal 05/04/2023 al 31/12/2023 **(All.21)**
- Rendiconto preventivo dal 01/01/2024 al 31/12/2024 **(All.22)**
  
- Con mail del 08/03/2024 l'Amministrazione riassume alla scrivente sia il conteggio a debito riferito all'esecutato, sia l'importo spese fisse di gestione e manutenzione immobile, che si riporta come ricevuto, in corsivo:
  - *spese dal 05.04.2023 al 31.12.2023 proprietario ----- 2427,22 saldo esercizio precedente -5373,16 totale -7763,81*
  - *spese dal 05.04.2023 al 31.12.2023 inquilino ----- proprieta ----- 376,38*
  - *saldo esercizio precedente 0 versato 161 totale -215,38*
  - *totale al 31.12.2023 8015,76*

Elenco spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile:

*polizza es 23 558,5*  
*spese bancarie 200*  
*luce comune a consumo es 23 626*  
*manutenzione ordinaria preventivo pulizie es 24 - 1808*  
*spurgo pulizia rete fognaria - es 23 258,50*  
*spurgo pulizia rete fognaria preventivo 24 - 600*





## 12) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita.

Come richiesto dal Giudice la scrivente resta a disposizione per richiedere eventualmente il certificato di destinazione urbanistica da fornire al Professionista delegato alla vendita.

## 13) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA', CONDONABILITA', ecc..

### 13.1) REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'

Avendo condotto le ricerche dapprima visionando il BUSTONE catastale, poi presso il Comune di Forlì e anche presso l'Archivio di Stato sede di Forlì, la scrivente riferisce quanto segue:

-In data 23/05/2023, previa prenotazione, è stato effettuato l'accesso agli atti depositati presso il Catasto Fabbricati di Forlì con presa visione del BUSTONE N. 113291 (contenente i documenti storici di primo impianto del bene oggetto di esecuzione); la scrivente ha accertato in questa sede l'esistenza della prima planimetria denunciata per i beni pignorati, ovvero si fa riferimento alla Scheda Numero 11960328 del 17/10/XVII (corrispondente all'anno 1939); in tale scheda, che la scrivente ha reperito in copia conforme **(All.08)** si documenta che, parte dell'unità immobiliare attuale e pignorata, già esisteva nella sua consistenza al primo piano e anche al piano interrato; a quella epoca però, l'edificio era differente da come è oggi.

Nel medesimo BUSTONE infatti si riscontra anche la planimetria successiva che fu depositata in data 25/09/1962 con Prot. n. 5965 – SCHEDA N. 0542960; anche tale documento è stato reperito dalla scrivente in copia conforme **(All.09)**; proprio in questo documento corredato dai moduli di allora, si legge "Fabbricato dichiarato abitabile il 28.3.61".

Confrontando la rappresentazione grafica planimetrica del Sub.2 nel 1939 e del medesimo Sub.2 nel 1962, si osserva immediatamente che l'unità immobiliare risulta modificata nella sua consistenza; nel merito si rileva che nel 1962 rispetto al 1939 l'unità aveva ampliato la propria sagoma geometrica e quindi anche la propria consistenza al primo piano, ma non comprendeva più il piano secondo (sottotetto) e neppure l'intero piano interrato (cantinato); le modifiche dal 1939 al 1962 coinvolgono anche il vano scale che risulta diverso e collocato in altra posizione.

L'unità immobiliare attuale Sub.2, che è stata depositata al Catasto Fabbricati con Dichiarazione Prot. n. FO0156463 del 03/10/2012 **(All.16)**, sostanzialmente è pressochè simile a quella del 1962, ma con differenza interna fra cucina e ingresso/corridoio al primo piano; il ripostiglio esclusivo e pertinenziale al piano interrato coincide.



Unitamente a questo tipo di indagine, in data 16/06/2023 la scrivente ha chiesto, nelle modalità previste attuali, la Ricerca da parte del Comune, delle pratiche edilizie con riguardo all'immobile, fornendo già gli elementi rinvenuti in Catasto come sopra (utili al personale comunale addetto alle ricerche).

Il Comune ha risposto con mail in data 27/06/2023 rendicontando alla scrivente che, per la costruzione di interesse, risultano i seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Forlì:

- **Licenza edilizia n. 21750 del 23 giugno 1958, P.G. 861/58;**
- **Variante n. 23291 del 15 luglio 1959, P.G. 14373/59;**
- **Abitabilità presentata il 29 marzo 1961.**

Riferendo altresì che risulta un condono p.g. n. 463/87 intestato ad altro nominativo e che non vi sono titoli edilizi rilasciati a nome dei ----- e ----- (esecutato) per questo immobile **(All.23)**.

Per doverosa compiutezza di indagine la scrivente, in data 04/07/2023, ha proceduto con domanda via mail rivolta all'Archivio di Stato sede di Forlì per chiedere se la Licenza del 1958 come sopra, risultata depositata ai loro atti (questo perché le pratiche dal 1958 e antecedenti, sono archiviate presso questo ufficio e non presso il Comune) **(All.24)**; la risposta è giunta con mail del 07/07/2023 ed è stata negativa in quanto, seppur partendo dal 1958, la pratica è collegata ad abitabilità rilasciata nel 1961 e quindi ancora archiviata dal Comune di Forlì **(All.25)**.

La scrivente già in data 04/07/2023 ha inviato al Comune di Forlì con PEC la Richiesta di Accesso agli Atti, indicando le pratiche come sopra **(All.26)**; istanza che ha assunto il Prot. Gen. n. 86853 del 04/07/2023 **(All.27)**. La scrivente motiva al GIUDICE che, seppure il condono rinvenuto risulta intestato ad altri nominativi rispetto quelli forniti e cercati, nei contesti come questo, ovvero in vecchi edifici del centro storico, sarebbe opportuno poterli comunque visionare perché potrebbero rivelare indizi anche grafici, da ritenersi sempre eventualmente utili al caso.

Purtroppo il giorno 11/08/2023 è pervenuta la Comunicazione in risposta da parte del Comune alla sottoscritta, ove la pratica del 1959 (indicata come variante alla licenza del 1958) risulta depositata presso l'Archivio Generale del Comune, ma purtroppo i locali sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023 e quindi, al momento, gli atti sono indisponibili/irreperibili.

Poi nella comunicazione il Comune scrive che il condono chiesto è al momento anch'esso irreperibile ed infine la Licenza del 1958 è da ricercare presso l'Archivio di Stato **(All.28)**.

Per prudenza la scrivente, nonostante l'Archivio di Stato avesse già risposto il 07/07/2023, ha ritenuto opportuno inoltrare la comunicazione del Comune, chiedendo di controllare nuovamente **(All.29)**; la risposta è stata che visto il rinvio delle pratiche, quella del 1958 non è stata *versata* a



loro, bensì è accorpata alla pratica successiva del 1959 e poi conclusa con l'abitabilità del 1961 **(All.30)**; la scrivente ha trovato conferma con l'esito della ricerca ricevuta **(All.23)**.

Dando conto al GIUDICE di tutto quanto sopra dettagliato, la scrivente riferisce che si è reso necessario consultare il tecnico comunale preposto alle sanatorie edilizie per condividere quale si debba ad oggi ritenere lo Stato Legittimo dei beni pignorati alla luce dei documenti esistenti, accertati dalla sottoscritta ed in parte reperiti in copia conforme. Occorre mettere in evidenza che nel Centro Storico la normativa pretende la documentata esistenza degli immobili da epoca ante 1942 per ritenerne la legittimità oppure da pratiche edilizie anche successive.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata Sub.2, si conferma che tutta la porzione già rappresentata fin dal 1939, è dunque legittima; la porzione in più del primo piano e il ripostiglio interrato, rappresentati nella planimetria catastale del 1962, stando al fatto che nella Scheda catastale del 1962 si legge "Fabbricato dichiarato abitabile il 28.3.61", sostanzialmente coincide e risulta coerente all'Abitabilità rilasciata dal Comune il 29/03/1961 (elemento presente proprio in banca dati del Comune stesso all'esito delle ricerche d'ufficio) è ritenuta legittimata da questo titolo edilizio che, non essendo materialmente disponibile per visionarlo a causa dell'alluvione, **si considera corrispondere alla planimetria catastale del 1962, ragionevolmente depositata dopo i lavori edili autorizzati con licenza del 1958, sua variante del 1959 e Abitabilità del 1961 dell'edificio.**

**Per quanto sopra, lo Stato Legittimo dell'unità immobiliare Sub. 2 pignorata, è, attualmente, ciò che risulta rappresentato nella planimetria catastale del 1962 (All.09).**

### **13.2) SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')**

Dando atto a quanto scritto sopra è necessario effettuare quindi il confronto fra il disegno che rappresenta l'unità immobiliare Sub.2 pignorata, come venne dichiarata al Catasto nel 1962 e lo stato di fatto attuale, visto e misurato dalla scrivente in occasione del primo sopralluogo sul posto avvenuto il giorno 04/07/2023; le differenze che si riscontrano sono le seguenti:

- Attualmente sul posto non è presente la parete divisoria fra cucina e corridoio di ingresso;
- Nel bagno è presente la finestra che si affaccia sul cortile interno comune, ma nella planimetria del 1962 non viene rappresentata, come fosse un bagno "cieco".

A questo proposito si precisa che l'attuale planimetria depositata in catasto il 03/10/2012 (a ridosso della data di acquisto del bene da parte dell'esecutato avvenuta il 21/12/2012) relativa all'unità immobiliare Sub. 2 pignorata, risulta disegnata più coerente allo stato di fatto attuale visto.

Infatti in questa planimetria del 2012, l'ultima depositata al Catasto per il bene, la cucina risulta più



ampia rispetto al 1962 in quanto comprende anche una porzione del corridoio di ingresso che c'era a quella data (1962); nel bagno viene disegnata anche la finestra presente oggi.

Sul posto, nella cucina, ci sono due spallette murarie che rispettivamente delimitano: la prima la zona cottura, la seconda delimita la zona dove è collocata la caldaia a terra.

Tale stato di fatto determina quindi che l'assenza della parete divisoria fra cucina e corridoio è una difformità edilizia rispetto lo stato legittimo 1962; precisando che di questa parete ne resta presente un breve tratto da cui si conferma che trattasi di tramezzo non portante con spessore di cm.10. Per dire che la difformità non riguarda murature portanti.

La spalletta di muratura non portante con spessore da cm.10 ove si crea una nicchia in cui è oggi alloggiata la caldaia, anch'essa è una modesta difformità solo edilizia, ma non strutturale poiché non riguarda muratura portante.

Per quanto riguarda la presenza sul posto della finestra nel bagno, si precisa che essa, osservandola visivamente appare identica per tipologia alle altre dell'abitazione, peraltro perfettamente allineata a quella del piano secondo, appartenente ad un altro appartamento, ma anche con una finta finestra al piano terra, visibile dal cortile interno comune (quello in cui vi è anche l'accesso al piano interrato). Già questo dato esprime la sua epoca equivalente al resto e non successiva. A conferma di ciò, la scrivente in occasione della presa visione del bustone catastale dell'intero edificio, ha potuto visionare anche la planimetria dell'appartamento situato al piano superiore, anch'essa depositata in data 1962, ove la finestra risulta disegnata. Tutto quanto sopra per poter ragionevolmente ritenere che si sia trattato di un errore di rappresentazione grafica di omissione della finestra nel Sub.2, e quindi non sia da configurare come difformità.

Si precisa altresì che avendo misurato le dimensioni della finestra presente nella cucina, pari a larghezza ml. 1,10 e altezza ml. 1,60 circa, risulta verificato anche l'attuale rapporto di aerazione-illuminazione diretta del vano, che in base ai vigenti requisiti igienico-sanitari del Comune di Forlì deve rispettare almeno 1/8.

#### **Sintesi difformità :**

- **Demolizione di parte della parete divisoria spessore cm. 10 non portante fra cucina e corridoio;**
- **Realizzazione di spalletta muraria spessore cm.10 non portante nella cucina (nicchia caldaia).**

Nel merito del locale di servizio interrato, uso ripostiglio, valga quanto già meglio spiegato in perizia ai capitoli che precedono.

Geometricamente questo locale è rispondente alla planimetria catastale del 1962 (stato legittimo di



riferimento); il rilievo di dettaglio interno ad esso non è stato possibile.

L'unica incoerenza grafica che ha potuto riscontrare la scrivente da un'osservazione visiva, è che nel disegno del 1962 la muratura di divisione interna fra il ripostiglio interrato e il corridoio interrato comune è disegnata con uno spessore grosso di circa 25-30 cm. (misurandola in scala 1:200) mentre sul posto si rileva un tramezzo con elementi di laterizio forati, privi di carattere portante, di spessore inferiore. La posizione della porta interna che accede al ripostiglio pignorato dal corridoio comune, sul posto è allineata e corrispondente pressochè con il filo interno della parete muraria di confine con altro locale non pignorato; anche questa muratura di confine viene disegnata con spessore grosso di circa 25-30 cm. (misurandola in sala 1:200), ma sul posto non è rilevabile in quanto non vi sono aperture su di essa; probabilmente risulta realizzata con i medesimi elementi in laterizio visibili nel corridoio comune, di spessore inferiore.

Ad ogni modo, visto che nella planimetria catastale di primo impianto del 1939, il piano interrato era un unico ambiente senza partiture interne, si deduce ragionevolmente che tutte le attuali divisorie non abbiano carattere portante e non abbiano spessori di cm. 25-30, bensì inferiori.

Tale fatto può risultare determinato da mero errore materiale di rappresentazione grafica degli spessori dei muri nella planimetria del 1962 (stato legittimo), quindi non siano da configurarsi come difformità da sanare, bensì rientranti nelle tolleranze ammesse proprio per errori grafici.

#### **14) SANABILITA' OPERE DIFFORMI - COSTI PREVISTI**

Le opere difformi risultano entrambe sanabili con pratica edilizia CILA IN SANATORIA per opere di manutenzione straordinaria da presentare al Comune di Forlì nelle modalità previste.

I costi necessari per tale pratica sono:

- Parcella tecnica professionale per la pratica CILA;
- Parcella tecnica professionale per la pratica DOCFA di aggiornamento catastale per perfezionare graficamente la planimetria, seppure essa risulti già corretta per quanto riguarda la consistenza dei vani, con denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati di Forlì.

Dato che le parcelle tecniche per le pratiche di cui sopra possono essere, in una certa misura, variabili e discrezionali da parte dei professionisti abilitati, la scrivente considera un'entità economica in base alle correnti e usuali tariffe locali quindi prudenzialmente pari ad € 3.000,00 oltre oneri di legge. Considerando la cassa professionale pari al 5% oltre l'aliquota IVA al 22%, si calcola un totale di € 3.843,00.

Spese vive:

- |  |     |        |
|--|-----|--------|
| - Diritti di Segreteria per CILA manutenzione Straordinaria    | = € | 50,00  |
| - Diritti Docfa Catasto Fabbricati per aggiornamento catastale | = € | 50,00  |
| - Sanzione da versare al Comune                                | = € | 516,00 |

(risultando già in essere entrambe le difformità a partire dall'anno 2012, ovvero oltre 10 anni fa, la sanzione è di € 516,00 anziché € 1.000,00).

---



- Totale Spese vive = € 616,00

Costo complessivo per **SANATORIA** = € (3.843,00 + 616,00) \_\_\_\_\_ = € **4.459,00**

Questo costo verrà detratto dal valore di stima dei beni nel proseguo della perizia, al capitolo dedicato.

### **15) VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTI DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.**

Come rilevato dal titolo di provenienza, l'esecutato è divenuto titolare del diritto di proprietà sui beni con compravendita.

### **16) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

In recepimento a quanto disposto dal GIUDICE per la verifica relativa all'Attestato della Prestazione Energetica dell'appartamento pignorato, la scrivente ha provveduto a chiedere verifica che vi fosse già l'esistenza di tale documento aggiornato; dalla lettura dell'atto di acquisto dei beni da parte del debitore si riscontra che a quella data, anno 2012, esistesse attestato di certificazione energetica n. 04297-082820-2012 rilasciato il 3 ottobre 2012 e quindi scaduto.

Per questo motivo la sottoscritta ha provveduto a chiedere a tecnico abilitato di produrre nuovo **APE n. 02985-483188-2023 rilasciato il 11/10/2023 valido fino al 11/10/2033**, a cura dell'Ing. --- di Forlì (Soggetto Certificatore) che ne ha prodotte n.2 copie originali firmate e timbrate da depositare presso la Cancelleria preposta.

L'abitazione risulta essere in **CLASSE energetica G**. Si precisa che n.2 originali dell'APE, cartacei timbrati e firmati, saranno depositati dalla scrivente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì **(All.31)**.

### **17) CATASTO**

#### **17.1) Catasto Fabbricati**

L'unità immobiliare al momento del pignoramento risultava già censita nelle visure al Catasto Fabbricati di Forlì **(All.06)**.

#### **17.2) VARIAZIONE CATASTALE PER AGGIORNAMENTO**

Per quanto concerne la consistenza catastale di cui alla rappresentazione grafica dei beni nell'attuale planimetria del 2012, questa risulta coerente allo stato di fatto per il numero dei vani, ma non risulta perfettamente disegnata in termini puramente grafici riguardo ad esempio la profondità della camera da letto e la posizione della finestra in tale stanza oltre allo spessore delle divisorie interne interrate nel ripostiglio. Con riserva di miglior dettagli in capo al tecnico che affronterà le operazioni propedeutiche alla sanatoria, quindi con un livello di precisione in sede di rilievo più puntuale, non compreso in sede di questa perizia. Si evidenzia che nella planimetria del 1962 il nome della strada



sul retro rispetto la Via Giorgio Regnoli, è indicato “Via Ugo Bassi” anziché Via Francesco Nullo, ma si tratta palesemente di un errore materiale di trascrizione grafica.

## 18) STIMA LOTTO UNICO

**- Diritto di piena PROPRIETA' 1/1 di APPARTAMENTO piano primo, senza ascensore, con RIPOSTIGLIO esclusivo al piano interrato, in contesto condominiale – Condominio “Giorgio Regnoli” situato nel Centro Storico di Forlì (FC) con accesso dalla Via Giorgio Regnoli nc. 55 interno 2 oltre quota di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell’edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all’articolo 1117 del Codice Civile pari a 135,01/1000.**

### 18.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature computate per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini di proprietà.

### 18.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici commerciali sono calcolate graficamente sulla planimetria catastale attuale:

Appartamento (62,70 x 100%) = _____	mq.	62,70 +
Ripostiglio interrato (10,00 x 20%) = _____	mq.	2,00 =
<b>Totale Sup. Commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>64,70</b>

### 18.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario individuato e ritenuto congruo al bene dalla scrivente attraverso ricerca, indagine e riscontro con le quotazioni dei parametri OMI – 2° semestre 2023 e da indagine di mercato dei valori attualmente correnti per le offerte in vendita di beni simili nella zona; tenendo altresì conto della vetustà, qualità, stato di finiture e conservazione generale dei beni **(All.32)**.

Mq. 64,70 x € 1.275,00\*/mq. = \_\_\_\_\_ € 82.492,50

(\*) Valore OMI intermedio Abitazione di tipo economico in Stato normale)

- Coefficiente per età, qualità e stato: 0,90\*\*

€ 82.492,50 x 0,90 = \_\_\_\_\_ € 74.243,25

(\*\*) La scrivente ha ritenuto di applicare un coefficiente correttivo valutando età, ubicazione nel contesto condominiale, livello di qualità e stato manutentivo delle finiture, conservazione generale dei beni.

Riduzione del Valore per assenza di garanzia per vizi dei beni (10% a forfait):

€ (74.243,25 – 10%) = \_\_\_\_\_ € 66.818,93

Detrazione Costi previsti per la Sanatoria:

€ (66.818,93 - 4.459,00) = \_\_\_\_\_ € 62.359,93



**VALORE STIMATO FINALE arrotondato = € 62.360,00**

**19) VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE; Valutazione comoda divisibilità o meno del bene; Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene, anche con riferimento alle eventuali quote non pignorate.**

**19.1) Eventuali quote in esecuzione.**

Il pignoramento comprende l'intera quota di piena proprietà 1/1 dell'esecutato sui beni, quindi il valore in esecuzione è pari valore complessivo stimato sopra.

**19.2) Valutazione comoda divisibilità o meno del lotto**

Stando alla tipologia architettonica e costruttiva la scrivente **NON RITIENE DI COMODA DIVISIBILITA' IL LOTTO PIGNORATO.**

**19.3) Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene.**

Dalle verifiche attraverso le ispezioni telematiche compiute dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, aggiornate alla data del 07/03/2024 non risultano esservi ulteriori creditori iscritti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero lotto pignorato oltre quanto riportato nel Capitolo 04) e quanto già agli atti **(All.12).**

**20) ELEMENTI UTILI per la vendita e VALORE LOCATIVO dell'immobile.**

**- Diritto di piena PROPRIETA' 1/1 di APPARTAMENTO piano primo, senza ascensore, con RIPOSTIGLIO esclusivo al piano interrato, in contesto condominiale – Condominio "Giorgio Regnoli" situato nel Centro Storico di Forlì (FC) con accesso dalla Via Giorgio Regnoli nc. 55 interno 2 oltre quota di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 del Codice Civile pari a 135,01/1000.**

Destinazione d'uso: Appartamento primo piano senza ascensore in centro storico con ripostiglio esclusivo interrato, quest'ultimo, al momento, in stato fatiscente.

Palazzina del centro storico di Forlì, di vecchia epoca costruttiva ante 1939, ristrutturato nel 1962.

Stato di conservazione dell'appartamento: mediocre.

Stato di conservazione del contesto generale della palazzina: mediocre, livello interrato fatiscente.

Superficie commerciale (appartamento e ripostiglio): Mq. 64,70 circa calcolati dalla scrivente a seguito del proprio rilievo sul posto del 04/07/2023 e con l'ausilio grafico della planimetria catastale.

Vani appartamento: 1 Ingresso, 1 bagno, 1 cucina abitabile, 1 soggiorno, 1 camera da letto matrimoniale.



Calcolo Valore Locativo [Rif. Valore minimo OMI di zona – 2° Semestre 2023] = € 5,30\*/mq./mensili = (5,30 x 64,70) = € /mensili = € 342,91/mese **(All.32)**.

Arrotondabile in € 350,00/mese.

(\*) La scrivente in questa sede di perizia aggiorna il valore locativo al 2° semestre 2023, rispetto al valore riferito e depositato al Giudice in data 21/09/2023, ove era stato utilizzato il 2° semestre 2022 valido a quella data e riconfermato anche nel 1° semestre 2023 pubblicato successivamente.

## 21) Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti .....

L'intero bene oggetto di stima, per caratteristiche, tipologia e contesto si ritiene debba essere venduto esclusivamente come LOTTO UNICO.

## 22) CODICE FISCALE Debitore Esecutato

----- nato ----- (--) il -----  
----- acquisito il 27/09/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì **(All.33)**.

## 23) STATO CIVILE Debitore Esecutato

La scrivente ha reperito l'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO presso l'ufficio Servizi Demografici del Comune di Forlì in data 31/07/2023 ove si legge:

*“Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Forlì al N. ----- P. 2 S. C anno 2015 risulta che il giorno 29 del mese di Aprile dell'anno 2005*

*hanno contratto matrimonio in -----*

**DEBITORE ESECUTATO** -----

*Nato il ----- a -----*

*Atto N. 547 P 2 S. B anno 2015 Forlì*

*e*

*Nata il ----- a -----*

NESSUNA ANNOTAZIONE” **(All.34)**.

Reperendo altresì il certificato di residenza del debitore **(All.35)**.

## 24) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

La scrivente in data 27/09/2023 ha reperito presso l'ufficio Servizi Demografici del Comune di Forlì il Certificato di Residenza Storico di tutti gli occupanti dei beni pignorati che risultano essere il Comodatario di cui al contratto di comodato (Rif. Capitolo 04) e il suo nucleo familiare come



risulta dal Certificato di Stato di Famiglia **(All.36)**:

Elenco residenti in Via Giorgio Regnoli n.55 Int. 2 (Abitazione pignorata):

- ----- nato a ----- il ----- – c.f. -----  
----- dal 07/02/2022 **(All.37)**.
- ----- nata in ----- il -----  
-----dal 17/11/2022 **(All.38)**.
- ----- nata a ----- il -----  
----- dal 17/11/2022 **(All.39)**.
- ----- nato a ----- il -----  
----- **(All.40)**

**25) PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITE**

Non risultano altre trascrizioni oltre quelle già riportate in perizia, aggiornate al 07/03/2024, che riguardino i beni pignorati.

**26) REGIME FISCALE dell’immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.)**

Leggendo l’atto di acquisto dei beni da parte del debitore, stipulato il 21/12/2012, si rileva che lo stesso fu soggetto ad imposta di registro **(All.11)**.

**27) ISTANZA DI PROROGA AL TERMINE DEL DEPOSITO PERIZIA**

Non si è resa necessaria alcuna proroga.

**28) DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE**

Come richiesto dal Giudice la scrivente provvederà al deposito telematico della presente Perizia in formato integrale e completa di tutti gli allegati, oltre ad una copia PERIZIA EPURATA nel rispetto della privacy e dell’ALLEGATO “A”.

**29) COMUNICAZIONE AVVENUTO DEPOSITO CUSTODE, PARTI, ecc...**

Come prevede il GIUDICE la scrivente provvederà entro i termini autorizzati come sopra, a comunicare al Custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l’avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo PEC.

La scrivente depositerà telematicamente in Cancelleria l’Attestazione degli invii relativi alle



comunicazioni di cui sopra con PEC effettate alle parti indicate, la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate dal GE oltre a n.2 originali dell'APE.

### 30) RIEPILOGO FINALE

La scrivente nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile

**Valore di mercato per l'intera quota di piena proprietà sui beni la somma di € 62.360,00** (Euro Sessantaduemilatrecentosessanta/00) già al netto delle riduzioni come applicate.

### 31) ALLEGATI

La Perizia di stima si compone di n. 39 pagine dattiloscritte numerate e dei seguenti allegati :

- 1) 1° Avviso Racc. Debitore 04.03.2023
- 2) 2° Avviso Racc. Debitore/Comod. 31.05.2023
- 3) Verbale primo acceso 04.07.2023
- 4) Mappa Catasto Terreni
- 5) Visura Terreni 374
- 6) Visura Fabbricati 374 Sub.2
- 7) Visure Confinanti
- 8) Scheda Catasto 1939
- 9) Scheda Catasto 1962 – Stato Legittimo
- 10) ATTO Centini 1984
- 11) ATTO Di Florio 2012
- 12) Agg.to Ispezioni 07.03.2024
- 13) NOTA ISCR. IPOTECA 1416-2015
- 14) NOTA TRASCR. PIGNORAMENTO 1243-2023
- 15) NOTA TRASCR. PIGNORAMENTO 4668-2023
- 16) Planimetria Catastale 2012
- 17) COMODATO 29.04.2022
- 18) Regolamento condominiale e Tab. Millesimali
- 19) Nomina Amministratore Condominiale
- 20) Consuntivo 2021-2023
- 21) Consuntivo fine 2023
- 22) Preventivo 2024
- 23) Esito Ricerche Edilizie
- 24) Richiesta mail Archivio di Stato
- 25) Risposta Archivio di Stato
- 26) Modulo Accesso pratiche edilizie
- 27) Prot. Richiesta Accesso agli Atti
- 28) Esito Comune Accesso agli Atti
- 29) 2° Richiesta Archivio di Stato
- 30) 2° Risposta Archivio di Stato



- 31) APE n. 02985-483188-2023
- 32) OMI 2° Sem. 2023
- 33) CODICE FISCALE
- 34) ESTRATTO MATRIMONIO
- 35) CERTIFICATO RESIDENZA DEBITORE
- 36) Stato di Famiglia Comodatario
- 37) RESIDENDA STORICO GOLAM SABIT
- 38) RESIDENZA STORICO LATIFA
- 39) RESIDENZA STORICO AFNAAN
- 40) RESIDENZA STORICO ANAS

Allegati a parte:

- Attestazione di invio comunicazione per avvenuto deposito alle parti interessate.
- Richiesta Liquidazione Compensi e Ricevute Spese documentate.

Forlì, 25 Marzo 2024

L'esperta stimatrice:  
**Geometra Barbara Mazzoni**  
*(firmata digitalmente)m*

