



TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 38/2022

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

“LOTTO UNICO”

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

- Diritto di piena PROPRIETA' 1/1 di APPARTAMENTO primo piano con CANTINA piano seminterrato, nel condominio residenziale sito in Comune di Forlì (FC) – Via Andrea Costa n.83 int. 4 oltre diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni condominiali per la quota di 66/1000, fra cui in particolare n.16 box-auto comuni pertinenziali sui quali in ragione di 69/1000.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -						
		Fg	P.Ila	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)	
Lotto Urbano	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 83/85	147	172	ENTE URBANO	702,00	-	-	
Lotto Urbano	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 79	147	220	ENTE URBANO	487,00	-	-	
Lotto Urbano	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/83	147	488	SEMIN ARBOR CI.1	9,00	0,10	0,06	

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.II a	Sub	Zon a Cen s.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita (€)	
ABITAZIONE CON CANTINA	Comune di Forlì Via Andrea Costa n.83	S1-1	147	172	5	-	A4	3	4,5 vani	227,76	Totale 76 mq Totale escluse aree scoperte** 76 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	1	-	C/6	1	10 mq	37,70	Totale 10 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	2	-	C/6	1	10 mq	37,70	Totale 10 mq





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	3	-	C/6	1	10 mq	37,70	Totale 10 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	4	-	C/6	1	18 mq	67,86	Totale 18 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	5	-	C/6	1	19 mq	71,63	Totale 19 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	6	-	C/6	1	11 mq	41,47	Totale 11 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	7	-	C/6	1	11 mq	41,47	Totale 11 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	8	-	C/6	1	11 mq	41,47	Totale 11 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	9	-	C/6	1	11 mq	41,47	Totale 11 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	10	-	C/6	1	11 mq	41,47	Totale 11 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	11	-	C/6	1	11 mq	41,47	Totale 11 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	12	-	C/6	1	11 mq	41,47	Totale 11 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	13	-	C/6	1	11 mq	41,47	Totale 11 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	14	-	C/6	1	19 mq	71,63	Totale 19 mq
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	15	-	C/6	1	18 mq	67,86	Totale 18 mq





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	16	-	C/6	1	10 mq	37,70	Totale 10 mq
BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 220 (Corte)	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	17	-	-	-	-	-	CORTE COMUNE A TUTTI I SUB. P.LLA 220

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

CONFINANTI

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali dei confinanti, si indicano come segue:

Stando al fatto che non esiste l'elaborato planimetrico catastale, non è dunque rilevabile quali subalterni individuino i beni confinanti con quelli pignorati; la ctu riporta quelli indicati nel rogito di acquisto del 2010, ma non ne può accertare la validità ancora ad oggi.

Confinanti dichiarati al 2010:

- Comune di Forlì
- -----
- Parti comuni salvi altri.

PERTINENZA

Quota di 1/1 del diritto di Piena Proprietà del bene.

PROVENIENZA DEI BENI

- **Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio ----- di Forlì del -----**
-- Rep. ----- trascritto a Forlì il ----- Reg.Part. ----- con il quale il Sig. --
----- vendeva ai coniugi ----- i beni oggetto di pignoramento
(appartamento con cantina) oltre parti comuni condominiali per i proporzionali diritti di
comproprietà.

- **Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio ----- di Forlì del -----**
----- Rep.-----Raccolta ----- trascritto a Forlì il ----- Reg.Part. ----
----- con il quale i coniugi ----- vendevano ai coniugi -----
----- i beni oggetto di pignoramento (appartamento con cantina) oltre parti comuni
condominiali per i proporzionali diritti di comproprietà, fra cui in particolare i 16 box-auto nonché
l'area coperta e scoperta comune.

- **Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio ----- di Forlì del -----**
----- Rep. ----- Raccolta ----- trascritto a Forlì il ----- Reg.Part. -----
----- con il quale i coniugi ----- vendevano al Sig. -----
(esecutato) i beni oggetto di pignoramento (appartamento con cantina) oltre parti comuni
condominiali per i proporzionali diritti di comproprietà, fra cui in particolare i 16 box-auto nonché
l'area coperta e scoperta comune.





REGIME FISCALE

Leggendo l'atto del 2010 per l'acquisto dei beni da parte dell'esecutato si rileva che lo stesso fu soggetto ad imposta di registro.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITA'

Avendo condotto le ricerche dapprima visionando il BUSTONE catastale, poi condotte presso l'ACER di Forlì, poi presso il Comune cui è seguito l'accesso agli atti presso l'Archivio ed infine presso l'Archivio di Stato, la CTU ha potuto personalmente visionare e reperire in copia scansionata l'ultima pratica edilizia che ha riguardato parte dei beni in esecuzione, ossia l'appartamento al piano primo.

Per quanto riguarda i 16 box-auto comuni condominiali e pertinenziali la ctu non ha riscontrato titoli autorizzativi originari, bensì il loro censimento catastale presso il Catasto Fabbricati di Forlì risalente al 2001; tali box-auto sono stati dichiarati al Catasto Fabbricati come esistenti da epoca antecedente il 1967 e coerentemente a tale dato sono stati anche oggetto del passaggio di proprietà dichiarandoli con la stessa data.

PREMESSA:

- Nel bustone catastale la ctu ha riscontrato la documentazione di primo impianto del condominio in cui è inserito l'appartamento con cantina e che risale all'anno 1940; ovvero la sua costruzione è evidentemente antecedente.
- Dalla richiesta dei dati di costruzione condotta dalla ctu presso l'ACER di Forlì si è ricevuta risposta che non è rinvenuta la documentazione originaria con la quale è stato edificato il condominio.
- Dalla richiesta di ricerca condotta presso il Comune di Forlì si è riscontrata la pratica edilizia successiva alla costruzione originaria, che riguarda l'appartamento pignorato e che di seguito si puntualizza:
 - **Concessione per lavori edili n. 642 del 24/08/1977** avente ad oggetto la "Sistemazione interna dell'appartamento nel fabbricato in Via Andrea Costa n.83", rilasciata dal Comune di Forlì alla Sig.ra -----, allora proprietaria.
 - **Dichiarazione di Abitabilità n. 334 - Prot.Gen. n. 16245/78 del 04/09/1978**, rilasciata dal Comune di Forlì alla Sig.ra -----
 - **DIA P.G. N. 75936 del 18/09/2009** presentata al Comune di Forlì dall'allora amministratore condominiale per lavori di manutenzione straordinaria nelle parti comuni ovvero per l'adeguamento dell'impianto fognario interno.
- Questa pratica risulta regolarmente chiusa con deposito della Scheda Tecnica Descrittiva e dichiarazione di fine lavori del direttore lavori in data 21/06/2010 Prot.Gen.n. 51598.

SANABILITA' OPERE DIFFORMI - COSTI PREVISTI

Non avendo rilevato difformità edilizie che riguardano in particolare l'appartamento e cantina pignorati, non vi sono costi per sanatoria o ripristini.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEI BENI

Beni liberi. Nessun contratto in essere.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

APE n. **02985-428835-2023** rilasciato il 19/04/2023 valido fino al 19/04/2033.

L'abitazione risulta essere in CLASSE energetica G.

VALORE INTERO Diritto di Piena Proprietà

La C.T.U. 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 € 62.200,00 (Euro Sessantaduemiladuecento/00) già al netto delle riduzioni come applicate.

VALORE LOCATIVO

Valore Locativo probabile [Valore minimo OMI di zona – 2° Sem.2022] = € 5,00/mq./mensili = (5,00 x 82,29) = € 411,45/mensili = € 400,00/ mensili arrotondati.

Forlì, 25 Aprile 2023

La C.T.U.
Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)

