



## 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 Sessantaduemiladucento/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)

