



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica – Es. Imm. N. 38/2022 R.G.ES.

G.Es. Dott. FABIO SANTORO

PERIZIA IMMOBILIARE

Creditore procedente:

Debitore esecutato:



Forlì, 25 Aprile 2023

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

1





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

INDICE

PREMESSA	pag. 3
01-COMUNICAZIONE ESECUTATO	pag. 3
02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...	
02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI	pag. 3
02.2-DATI CATASTALI	pag. 4
02.3-CONFINANTI	pag. 8
02.4-DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 8
02.5-FOTO	pag. 10
03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....	pag. 14
04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...	pag.14
05- PLANIMETRIA	pag.15
06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.17
07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI	pag.17
08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI,	pag.17
09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...	pag.18
10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...	pag.18
11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	pag.18
12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita	pag.19
13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA'	
13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'	pag. 20
13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')	pag.21
14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – COSTI PREVISTI	pag.21
15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....	pag.21
16-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.21
17-CATASTO	pag.22
17.1-Catasto Fabbricati	pag. 22
17.2-Variazione Catastale per Aggiornamento	pag. 22
17.3-Planimetria catastale Appartamento	pag.22
17.4-Planimetrie catastali Box-Auto comuni	pag.23
17.5-Elaborato Planimetrico	pag.32
18-STIMA LOTTO UNICO	pag.35
18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)	pag.35
18.2-Determinazione superficie commerciale	pag.35
18.3-Valutazione e Fonti di informazione	pag.35
19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...	
19.1-Eventuali quote in esecuzione	pag.36
19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene	pag.36
19.3-Verifica creditori iscritti...	pag.36
20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...	pag.37
21-VENDIBILITA' LOTTO UNICO	pag.37
22-CODICE FISCALE Debitore Esecutato	pag.37
23-STATO CIVILE Debitore Esecutato	pag.37
24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO	pag.38
25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE	pag.38
26-REGIME FISCALE dell'immobile	pag.38
27-ISTANZA DI PROROGA	pag.38
28-DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE	pag.38
29-COMUNICAZIONI AVVENUTO DEPOSITO	pag.38
30-RIEPILOGO FINALE	pag.38
31-ALLEGATI	pag.39





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

PREMESSA

Con Giuramento di accettazione incarico ed assunzione impegno di rito prestato telematicamente il giorno 01/11/2022 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 C.T.U. così come nominata dal Giudice, per la descrizione e stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n.38/2022 R.G.Es.

La CTU 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 comunicazione scritta a mezzo Raccomandata postale con Ricevuta di Ritorno inviata il 08/02/2023 all'indirizzo di residenza indicato agli atti del pignoramento

La Raccomandata è tornata al mittente con causale "sconosciuto" **(All.01)**.

A causa di sua irreperibilità il Custode nominato per la procedura ha provveduto ad organizzare l'accesso nelle modalità consentite e previste in tali circostanze e pertanto è avvenuto l'accesso della ctu unitamente al Custode in data 15/02/2023 ore 15:00.

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

02.1) IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI

La C.T.U. 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 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.

NOTA: SEGNALAZIONE AL GIUDICE sulle parti comuni.

La ctu evidenzia che leggendo l'atto di acquisto dei beni con cui l'esecutato ne è divenuto proprietario, ovvero nell'atto di provenienza che risale al giorno 09/03/2010 (i dettagli ed estremi di questo rogito seguiranno lungo il testo della perizia nel capitolo dedicato) viene specificato che





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

le parti comuni condominiali sulle quali vi è il diritto proporzionale di proprietà, oltre quelle per legge, regolamento, destinazione o titoli di provenienza, sono in particolare i box-auto insistenti sull'area comune pertinenziale distinta nel Catasto Fabbricati di Forlì al Foglio 147 Particella 220 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, nonché la corte comune pertinenziale di detti box-auto distinta, quale bene comune non censibile a tutti i subalterni, nel Catasto Fabbricati di Forlì al Foglio 147 Particella 220 sub. 17 e l'intera area coperta e scoperta pertinenziale Catasto Terreni di Forlì al Foglio 147 Particella 172 superficie mq. 702,00 – Particella 220 superficie mq. 487,00 e Particella 488 mq. 9,00.

In conclusione il soggetto esecutato è proprietario del bene pignorato (appartamento con cantina) ed è altresì comproprietario delle parti comuni condominiali di cui al rogito del suo acquisto nel 2010. Qui la ctu segnala che nel medesimo rogito del 2010 viene dichiarato dal venditore e l'esecutato compratore ne prendeva atto, che la quota di proprietà sui box-auto risulta pari a 69/1000. Dalla tabella millesimale fornita dall'amministratore condominiale la quota sulle parti comuni (a parte i box auto) viene indicata paria 66/1000.

Si evidenzia altresì che nella Nota di Trascrizione del rogito 2010 sono riportati puntualmente anche i 16 box-auto in proprietà, ma non risulta effettuata la Voltura in catasto e per questo nelle 16 visure relative ai box-auto non compare il nominativo aggiornato dell'esecutato bensì ancora i nominativi dei due venditori che lo precedono nel diritto di proprietà su questi beni.

02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento corrispondenti ai dati dell'Atto di Pignoramento MA NON RITENUTI CORRISPONDENTI DALLA CTU ai dati della Nota di Trascrizione Reg. Gen. 4201 - Reg. Part. 2998 presentata il 09/03/2022 a Forlì - Rep. n. 217 del 10/02/2022 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.02 e All.03):**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -					
		Fg	P.IIIa	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





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

NOTA AL GIUDICE:

La ctu, tenuto conto di quanto già scritto sopra nella segnalazione e nel merito delle parti comuni, evidenzia che l'Atto di Pignoramento richiama in premessa il dettaglio dei dati catastali dei beni ipotecati a seguito del mutuo stipulato dal soggetto esecutato; tali dati risultano effettivamente coerenti con quelli indicati nella Nota di Iscrizione del mutuo, nella Sezione D **(All.04 + All.05)**.

Però in entrambi questi due documenti, quindi sia nella nota di iscrizione del mutuo che nell'elenco in premessa nell'atto di pignoramento che richiama i beni ipotecati dal mutuo stesso, **NON SONO INSERITI TUTTI I BENI COMUNI** di comproprietà dell'esecutato come da lui acquistati e che rappresentano le porzioni comuni condominiali di comproprietà e pertinenza.

Precisamente sia nella nota di iscrizione dell'ipoteca per il mutuo sia nell'atto di pignoramento, **non risulta indicata fra i beni comuni condominiali e pertinenziali censiti al Catasto Terreni di Forlì, la P.lla 488 del Fg. 147 di mq. 9,00 che rappresenta pertinenza comune condominiale.**

La ctu ne dà atto al Giudice per completezza di informazioni, rimettendo ad Esso facoltà di sue considerazioni riguardo eventuali implicazioni per il buon fine della procedura.

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

NOTA AL GIUDICE:

La ctu, nuovamente in considerazione di quanto esposto sopra, evidenzia al Giudice che nell'Atto di Pignoramento vengono elencati i dati catastali del Catasto Fabbricati sia del bene esclusivo dell'esecutato (appartamento e cantina) sia dei beni comuni, precisamente dei 16 box-auto, ma solo nella parte in premessa che richiama come già detto, i beni di cui alla nota di trascrizione dell'ipoteca per il mutuo; non si rileva in tale elenco il sub. 17 che è il Bene Comune Non Censibile (Corte) della P.lla 220 in cui ricadono questi box-auto.

Oltre ciò si precisa che nell'Atto di Pignoramento, alla sua conclusione finale, si legge *...”sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti immobili siti in Forlì appartenenti per l'intera quota di piena proprietà al Sig. ----- nato riportati nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 147 P.lla 172 sub.5 – categ. A/4, con i relativi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali, come meglio specificati nel contratto di mutuo”*.

In tale passaggio la ctu rileva che nell'atto di pignoramento non vengono ribaditi nel dettaglio tutti i dati catastali dei 16 box-auto di cui in premessa del medesimo atto, seppure in ogni caso essi risultino “incompleti” anche con riferimento alla P.lla 488 Fg. 147 che rappresenta pertinenza comune ai beni pignorati.

La Nota di Trascrizione del Pignoramento **(All.06)** riporta unicamente i dati catastali del Catasto Fabbricati del bene di proprietà esclusiva dell'esecutato (appartamento e cantina) ma non di tutti i 16 box-auto comuni (come invece richiamati nell'atto di pignoramento nella modalità spiegata sopra – ossia con dettaglio in premessa e richiamo alla conclusione finale) e neppure indica i dati catastali dei beni come censiti al Catasto Terreni come già segnalato al capitolo sopra dedicato ai dati del Catasto Terreni richiesto in perizia per l'individuazione dei beni oggetto di esecuzione.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Nuovamente la ctu ne dà atto al Giudice per completezza di informazioni, rimettendo ad Esso facoltà di sue considerazioni riguardo eventuali implicazioni per il buon fine della procedura.

LOTTO UNICO censito in Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ' come da tabella che segue:
Intestazione catastale attuale nel Catasto Fabbricati **(All.07)**:

----- nato a ----- (----) il -----
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, quota di 69/1000 sui Box-Auto comuni e quota di 66/1000 sulle altre parti comuni.

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	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
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





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	8	-	C/6	1	11 mq	41,47	T
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	9	-	C/6	1	11 mq	41,47	T
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	10	-	C/6	1	11 mq	41,47	T
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	11	-	C/6	1	11 mq	41,47	T
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	12	-	C/6	1	11 mq	41,47	T
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	13	-	C/6	1	11 mq	41,47	T
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	14	-	C/6	1	19 mq	71,63	T
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	15	-	C/6	1	18 mq	67,86	T
BOX-AUTO COMUNE	Comune di Forlì Via Andrea Costa, 81/89	T	147	220	16	-	C/6	1	10 mq	37,70	T
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	-	-	-	-	-	T

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

La ctu riferisce che il numero civico 81/89 è indicato nelle rispettive visure dei 16 box auto, ma sul posto l'unico accesso carraio al lotto p.lla 220 ove sono i box, ha il numero civico 79.

Si riferisce che nel Catasto Fabbricati di Forlì non è presente l'elaborato planimetrico per la P.lla 172 dal quale si individuerrebbero con subalterni specifici le parti comuni condominiali della P.lla di riferimento; ma in questo caso esse si riscontrano graficamente osservando la planimetria catastale





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

del Sub.5 (Appartamento con cantina pignorati); precisamente si evidenzia che si tratti di: ingresso e vano scale al n.83 che è l'accesso alle porzioni di condominio da cui si raggiungono i beni in esecuzione; corridoio e lavanderia comuni al piano seminterrato, corte scoperta pertinenziale.

02.3) CONFINANTI (All.08)

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.

02.4) DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico in esecuzione è composto da un appartamento al primo piano del condominio oltre cantina esclusiva nel seminterrato.

Comproprietà sulle parti comuni condominiali che già sono presentate alla parte sopra descritta, ma si perfeziona la presentazione di queste aggiungendo che si tratta delle parti e locali all'interno del condominio residenziale: ingresso e vano scale che parte dal seminterrato fino ai piani superiori.

Nel seminterrato vi è un corridoio che conduce sia alla cantina esclusiva e pertinenziale pignorata, ma anche al locale lavanderia comune; quest'ultimo è però anche accessibile dal cortile condominiale sul retro, tramite scala esterna, ovviamente anch'essa comune.

Queste parti comuni sono caratterizzate ancora dai materiali di finitura originari della costruzione del condominio che risale a data antecedente il 1940; tale dato si riscontra dal catasto di impianto che già censiva l'immobile a quella epoca **(All.28)**.

Trattasi infatti di costruzione risalente a oltre 80 anni fa; edificata dall'allora "Istituto Fascista Autonomo per le case popolari della Provincia di Forlì".

Immobile caratteristico per questa tipologia abitativa riferita all'epoca di costruzione.

Strutturalmente in muratura portante; pianta geometrica rettangolare con due vani scale. Copertura a falde inclinate.

Si sviluppa ai piani seminterrato, primo/rialzato, secondo e terzo. Le facciate esterne sono intonacate fino circa la metà e poi con mattoni a vista. Tutte le finestre sono in legno con scuri in





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

legno. Nel suo complesso il condominio è suddiviso in 18 appartamenti ovvero 6 per piano.

Il vano scale e ingresso sono rivestiti con vecchia graniglia; le pareti intonacate e tinteggiate; il parapetto delle scale è in ferro con corrimano in legno; è presente una finestra in corrispondenza dei pianerottoli e questo conferisce luminosità a questo spazio.

Il piano seminterrato è piuttosto ammalorato data l'età; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti con vecchio intonaco in parte pitturato ma in parte con presenza di umidità per il livello sotto la quota di campagna. Anche il locale lavanderia è piuttosto ammalorato. Vi sono l'impianto elettrico e idrico per la sola lavanderia.

Le cantine private sono munite di porte interne. Quella in pignoramento è risultata chiusa e quindi non accessibile ma è stato possibile vedere il suo interno da foro nella porta; la ctu riferisce che al momento del suo sopralluogo è risultata libera da cose e/o persone. Le finiture sono quelle descritte e valide per questo piano seminterrato.

L'appartamento è stato invece oggetto di lavori di ristrutturazione nell'anno 1977 dall'allora proprietaria; infatti si osservano finiture palesemente successive al 1940 seppure oramai datate anch'esse.

Dalla scala condominiale si accede all'interno dell'appartamento in un corridoio di ingresso; da questo si comunica con il soggiorno-cucina risolti in un unico vano; direttamente dal vano giorno si trova l'antibagno e il bagno; a completare l'alloggio vi sono due camere da letto e un ripostiglio.

Dati geometrici (rilevabili dal disegno di progetto in occasione dei lavori del 1977) con il riscontro del rilievo effettuato sul posto dalla ctu:

- Ingresso mq. 6,50
- Soggiorno-cucina mq. 19,68
- Camera a 2 letti mq. 15,82
- Camera a 1 letto mq. 9,00
- Locale Ripostiglio mq. 7,07
- Doccia e Lavandino (Antibagno) mq. 2,25
- Wc e Bidet (bagno) mq. 1,68

L'altezza dell'appartamento è pari a ml. 3,28 con la sola esclusione del bagno che è alto ml. 2,00 e l'antibagno ml. 2,84.

Sono presenti l'impianto elettrico di tipo civile, idrico-sanitario e di riscaldamento. Il riscaldamento è risolto con una vecchia caldaia autonoma collocata a terra in cucina e radiatori in tutte le stanze.

I pavimenti sono in ceramica, porte interne in legno tamburato e serramenti in legno tipo pino e vetro semplice muniti di scuri in legno. Tutte le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

Lo stato generale del bene risulta buono stando al fatto che presumibilmente è disabitato da alcuni





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

anni e la manutenzione anche semplicemente ordinaria non è stata fatta di recente. Si osserva infatti nel soggiorno-cucina che vi sono porzioni delle pareti e soffitto in cui per la presenza di lieve umidità e/o condensa di modesta entità, la tinta è compromessa, ma da una presa visione senza particolari indagini o verifiche si può ritenere con una buona probabilità che non si tratti di problematiche che richiedano oltre la manutenzione ordinaria a partire dalla normale pulizia dei locali. Per quanto riguarda i box-auto condominiali comuni si precisa che essi siano di tipologia con struttura metallica leggera tipo pannelli ondulati; sono mediamente di superficie variabile dai 10 mq. ai 19 mq. ognuno; l'accesso a tutti i box avviene dalla corte scoperta comune che sul posto non ha un confine delimitato/materializzato fra le Particelle 172 e 220. La copertura di tutti i 16 box comuni condominiali pare essere in lastre di cemento-amianto (eternit). L'area scoperta è finita con ghiaino/strato di stabilizzato; ci sono però marciapiedi in cemento che perimetrano sia il condominio che i box.

Il fronte stradale del condominio è invece posto direttamente sul marciapiede di Via Andrea Costa.

A questo proposito si precisa che il terreno comune pertinenziale censito con la Part.Illa 488 come seminativo arborato, sul posto è rappresentato da una porzione di marciapiede, ovvero nei fatti, da suolo pubblico.

Lo stesso dicasi per la porzione di corte scoperta pertinenziale censita con la Part.Illa 172 che per la sua parte verso la Via Andrea Costa, è coincidente con porzione di marciapiede, ovvero nei fatti, da suolo pubblico.

02.5 – Foto



Vista dalla Via Andrea Costa 83/85

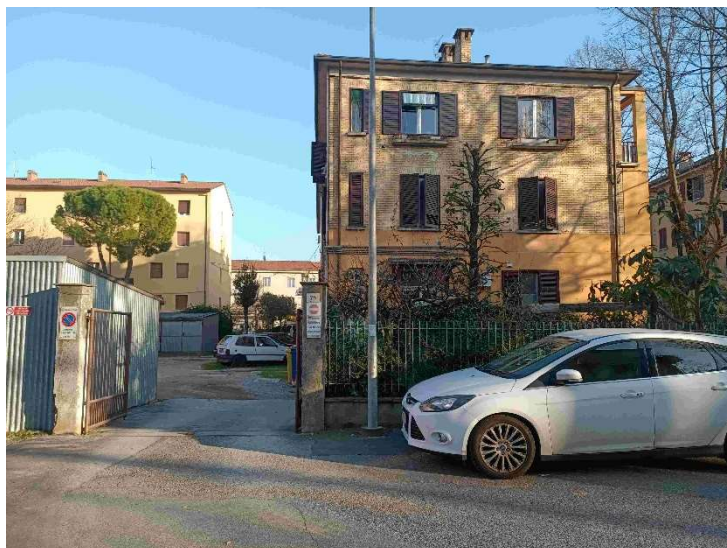




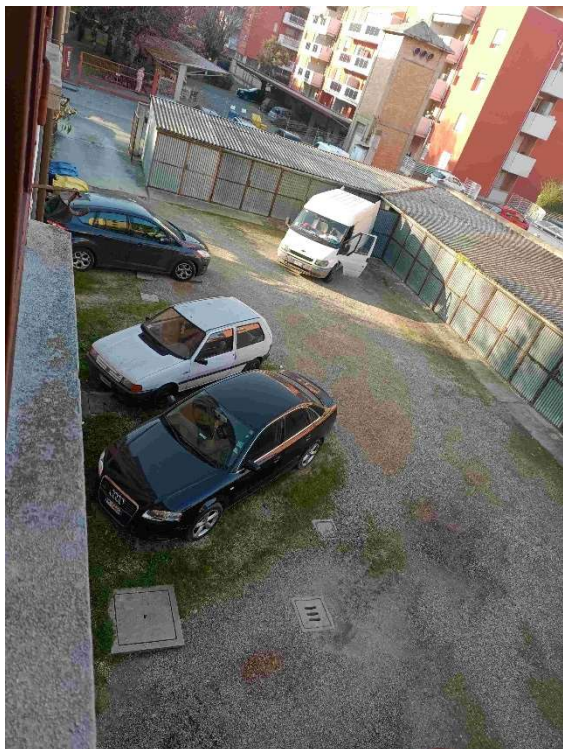
Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Retro visto dalla corte comune



Fianco e vista accesso nc.79 alla corte e box-auto



Vista della corte comune e dei box-auto con coperture in cemento amianto (eternit)





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



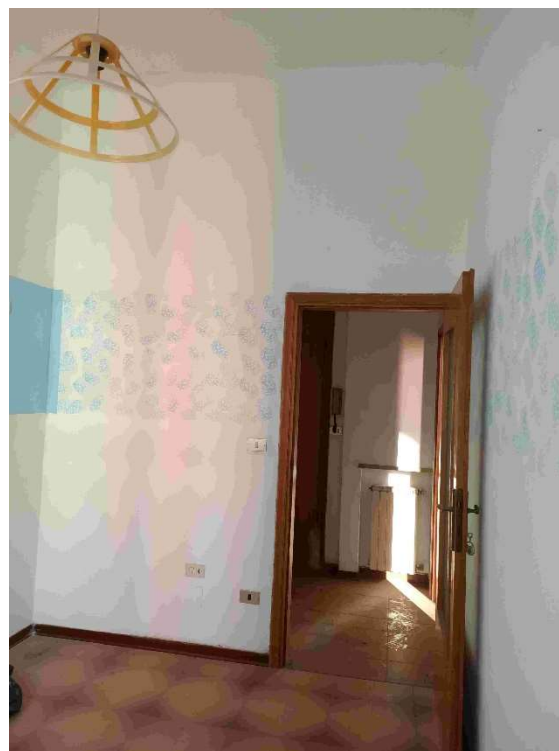
Vista ingresso



Vista soggiorno-cucina



Vista soggiorno-cucina e porta dei servizi (anti e bagno)



Camera da letto singola

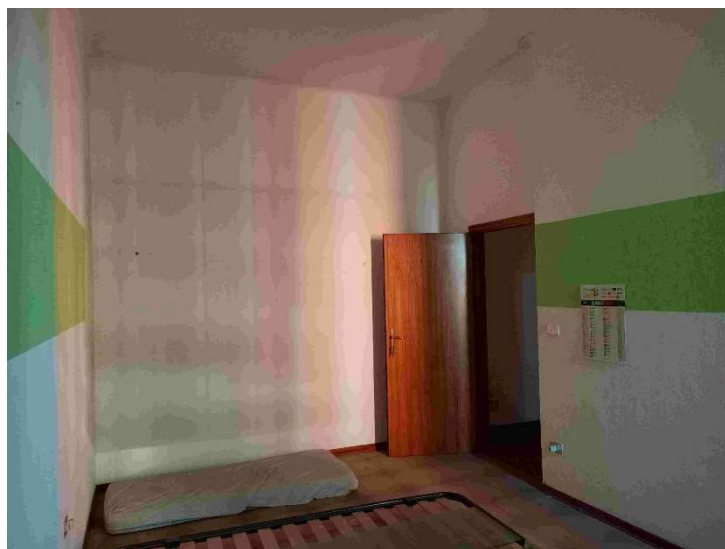




Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



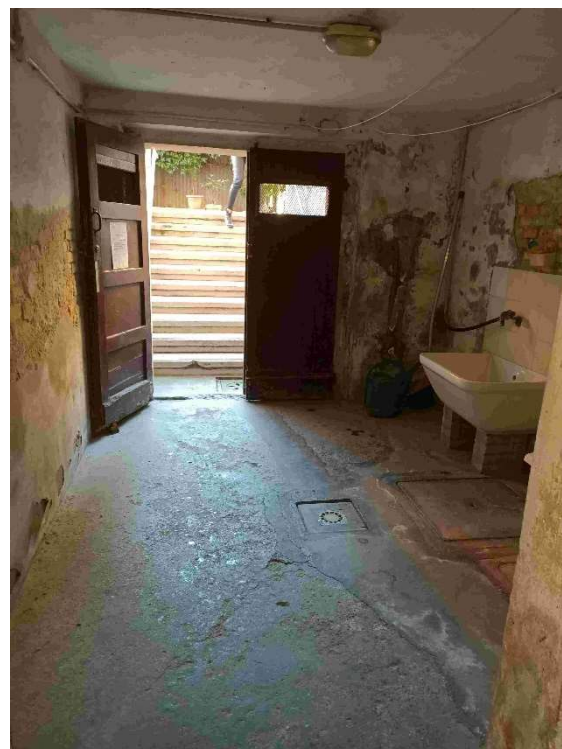
Ripostiglio/Camerino



Camera da letto matrimoniale



Particolare infissi e radiatori



Cantina comune condominiale





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

La ctu 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 11/03/2022 a cura e firma del Notaio ----- di ----- 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 ----- 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 **(All.09).**

- **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 **(All.10).**

- **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 **(All.08).**

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

La CTU premette che agli atti del fascicolo telematico dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto risulta già presente la Certificazione Notarile del 11/03/2022 a cura e firma del Notaio ----- di -----.

Si segnala che la Certificazione Notarile citata ha riguardato il bene pignorato al debitore, ovvero l'appartamento con cantina, ma non ha riguardato i 16 box-auto pertinenziali comuni condominiali che sono anch'essi oggetto dell'Atto di Pignoramento, in quanto richiamati ma non trascritti (già meglio spiegato al Cap. 2) di questa perizia).





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

NOTA AL GIUDICE SUL CRITERO PER LE ISPEZIONI:

Come richiesto dal Quesito n.4 del Giudice, il giorno 13/03/2023 in via telematica presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di FORLÌ, la CTU ha provveduto a verificare personalmente se vi fossero state ulteriori successive trascrizioni/iscrizioni al riguardo pregiudizievoli per il lotto unico pignorato, estendendo quindi la propria ricerca anche ai 16 box-auto comuni e pertinenziali, tutti beni che trovano riferimento nel pignoramento inteso come sopra (vedi Cap.2) di questa perizia).

Infine la ctu ha ritenuto opportuno estendere la propria verifica anche alle restanti parti comuni coperte e scoperte censite al catasto terreni di Forlì (ovvero P.Ila 172, 220 e 488), ma che non sono state esplicitate attraverso i dati catastali né nell’atto di mutuo/ipoteca, né quindi nell’atto di pignoramento visto che in esso si richiamano i beni ipotecati, né nella nota di trascrizione del pignoramento che menziona esclusivamente i dati dell’appartamento e cantina, ma non anche quelli di tutti i box auto e parti comuni pertinenziali. Da tali ispezioni aggiornate quindi al 10/03/2023 si è accertato che **NON VI SONO** ulteriori gravami sui beni in esecuzione e sulle pertinenze comuni condominiali, oltre quelli già indicati nella Relazione Notarile che di seguito si riportano per utilità di lettura della perizia e nello stesso ordine **(All.11)**:

a) **ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2010 - Registro Particolare ----- Registro Generale --
----- Pubblico ufficiale ----- Repertorio ----- del 09/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per
€ 230.000 a garanzia di mutuo per € 115.000 a favore di -----
-----, contro ----- (esecutato) gravante sui beni come
ipotecati e come pignorati – Durata 30 anni – Importi variabili **(All.05)**.

b) **TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2022 - Registro Particolare ----- Registro Generale ----
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio ----- del 10/02/2022 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di -----
----- contro ----- (esecutato) gravante sui beni come ipotecati e come pignorati **(All.06)**.

05) PLANIMETRIA

Si riporta la pianta dell’appartamento primo piano pignorato ovvero il disegno dell’ultimo stato autorizzato dal Comune con la pratica edilizia del 1977 così come reperita presso l’Archivio comunale e planimetria della cantina che non fu oggetto dei lavori a quella data **(All.17)**:





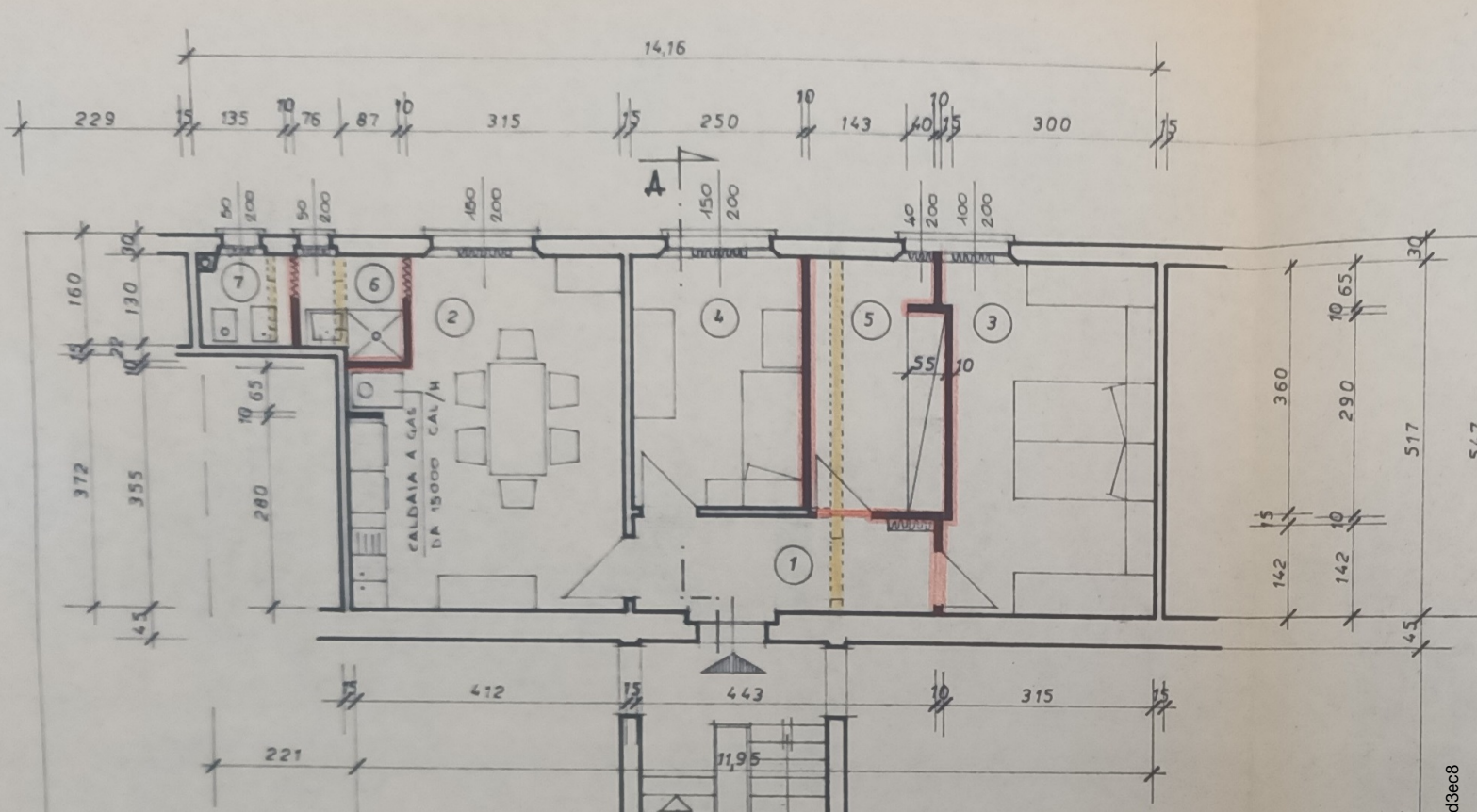
Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

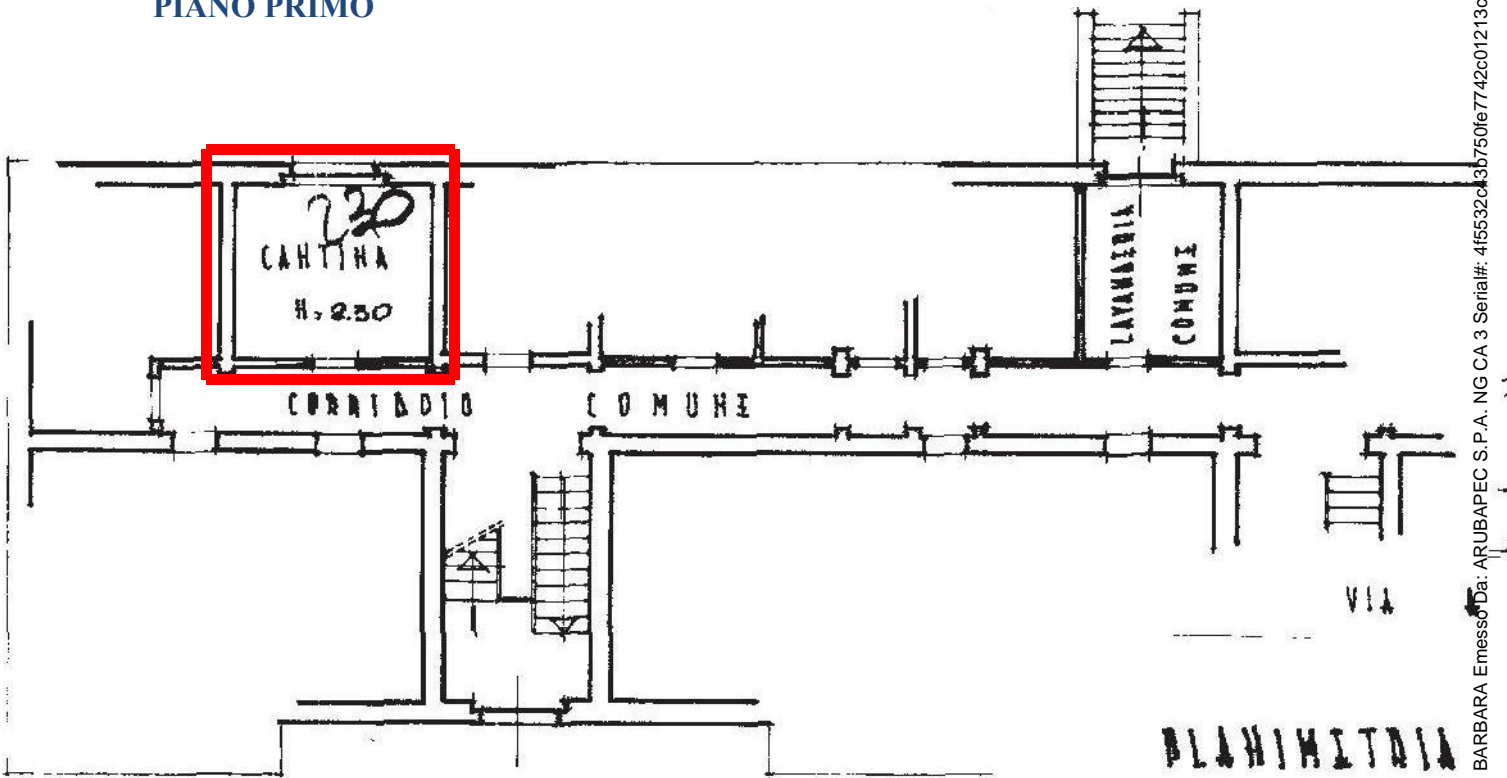
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA

FOLLIO N° 147



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.

Alla scrivente CTU 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 non risulta alcun contratto che riguardi il soggetto esecutato in qualità di locatore. **(All.12).**

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 degli strumenti urbanistici vigenti per il Comune di Forlì (FC) nel merito il PSC (PIANO STRUTTURALE COMUNALE), ma anche da quanto si rileva nel **CDU digitale Prot.N.0040417-2023 del 29/03/2023 (All.13)**, reperito dalla Ctu per la P.lla 488 di terreno, si riporta quanto indicato riguardo i vincoli in cui ricade il lotto in pignoramento:

- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) (Art.45 NTA PSC)
- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) (Art. 34 NTA PSC)
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico (Art. 32 NTA PSC)
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali (Art. 33 PSC)
- Classifica Acustica: Classe IV intensa attività umana
- (ST) Interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista (Art. 7 NTA PSC)

NOTA AL GIUDICE:

Con riferimento alla Part.lla 488 in particolare, ma anche alla porzione della corte scoperta su Via Andrea Costa Part.lla 172, entrambe di fatto porzioni di marciapiede ovvero di suolo pubblico, la ctu da conto al Giudice che dalla consulenza ricevuta il giorno 22/03/2023 presso





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

l’Agenzia del Territorio di Forlì – Catasto Terreni – questo tipo di aree potranno eventualmente essere destinate all’acquisizione da parte del Comune di Forlì, coerentemente alla loro attuale destinazione d’uso e contesto.

Al momento però, essendo censite entrambe come aree private, la ctu indica che come tali vadano trattate in questa sede e ai fini della procedura.

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.

Per la tipologia dei beni che sono compresi in un condominio di 18 unità abitative oltre pertinenze, non risultano esservi vincoli di cui al quesito, fermo restando il regolamento condominiale che è stato fornito dall’amministratore attualmente in carica **(All.14)**.

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

La ctu dà conto al Giudice che in data 13/03/2023 ha provveduto a chiedere con mail all’Amministratore condominiale tutti i dati ed elementi necessari per rispondere a questo quesito; l’amministratore ha risposto con mail del 24/04/2023 riferendo quanto segue:

- Spese condominiali anno 2021 pari ad € 457,78
- Spese condominiali anno 2022 pari ad € 771,63
- Spese condominiali straordinarie € 429,21.

In allegato ha fornito: tabella millesimale, decreto ingiuntivo al soggetto esecutato e Regolamento di Condominio.

Ha confermato altresì che l’impianto di riscaldamento è autonomo **(All.14)**.

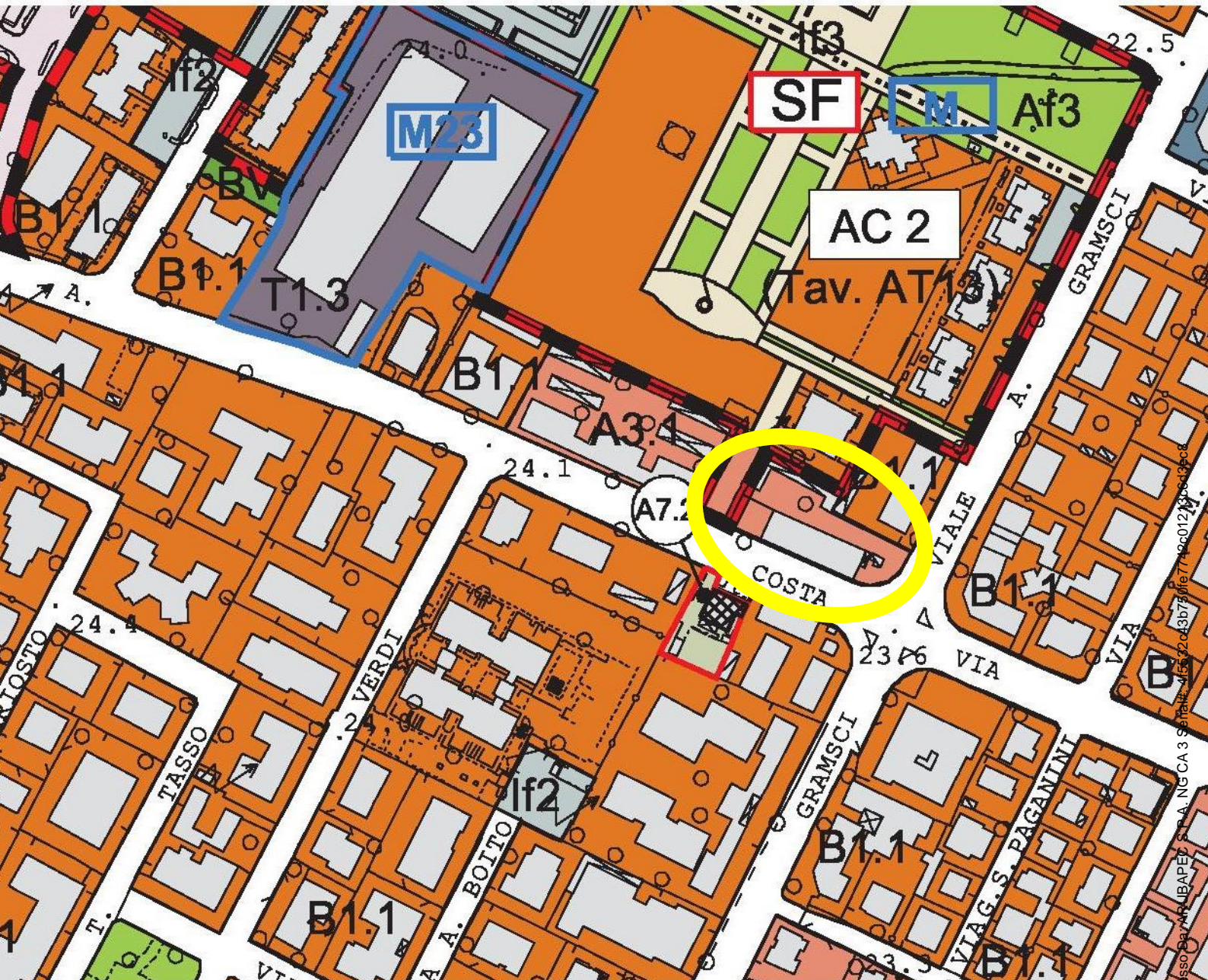
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI.

Il lotto in cui è compreso il bene in pignoramento è classificato nel RUE di Forlì (Regolamento Urbanistico Edilizio) in **zona classificata A3.1 - (Edifici e complessi di valore architettonico, storico e documentario) relativi ad interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista** normata all’art. 29.28 delle NTA Norme Tecniche del RUE di Forlì.





Estratto Tavola p28 di RUE



12) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita.

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





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

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 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 al 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 **(All.28)**.
- 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 **(All.15)**.
- 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 **(All.16 + All.17)**.
 - **Dichiarazione di Abitabilità n. 334 - Prot.Gen. n. 16245/78 del 04/09/1978**, rilasciata dal Comune di Forlì alla Sig.ra ----- **(All.18)**.
 - **DIA P.G. N. 75936 del 18/09/2009** presentata al Comune di Forlì dall'allora amministratore





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

condominiale per lavori di manutenzione straordinaria nelle parti comuni ovvero per l'adeguamento dell'impianto fognario interno **(All.19)**.

- 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 **(All.20)**.

13.2) SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

Per quanto riguarda l'appartamento pignorato, dal rilievo con misurazioni eseguito personalmente dalla ctu sul posto, si riscontrano scostamenti entro il 2% (tolleranza ammessa dalla normativa vigente) fra le quote di fatto e le quote nel disegno dello stato autorizzato del 1977. Peraltro l'abitabilità è stata rilasciata dopo sopralluoghi dei preposti. Da ciò si conferma la conformità edilizia dell'appartamento primo piano.

La cantina non è stata visitata al suo interno, ma è stato possibile vederne comunque l'interno da una fessura sufficientemente ampia presente nella porta e la ctu ha riscontrato che essa è geometricamente corrispondente a quella indicata nella planimetria catastale e libera da cose.

Per i box-auto comuni non è stato effettuato un rilievo di dettaglio in quanto gli stessi non sono risultati tutti aperti in occasione del sopralluogo della ctu, ovvero si fa riferimento alla documentazione catastale e superficie in essa dichiarata per ogni box.

14) 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.

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 SUDETTI 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 CTU ha provveduto a richiedere verifica che vi fosse già l'esistenza di tale documento; dalla lettura dell'atto di acquisto dei beni da parte del debitore si riscontra l'esistenza del Certificato energetico n. 01528-07571-2010 rilasciato il 08/02/2010 valido fino al 08/02/2020 quindi scaduto.

Per questo motivo la sottoscritta ha provveduto a chiedere a tecnico abilitato di produrre nuovo **APE n. 02985-428835-2023** rilasciato il 19/04/2023 valido fino al 19/04/2033, a cura dell'Ing. ----
----- di Forlì (Soggetto Certificatore) che ne ha prodotte n.2 copie originali firmate e





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

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 ctu presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (All.21).

17) CATASTO

17.1) Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari al momento del pignoramento risultavano già censite nelle visure al Catasto Fabbricati di Forlì (All.07).

17.2) VARIAZIONE CATASTALE PER AGGIORNAMENTO

Per quanto concerne la consistenza catastale data dalla rappresentazione grafica dei beni nelle rispettive planimetrie catastali, questa risulta già coerente allo stato di fatto quindi non è necessario nessun aggiornamento.

Data presentazione: 06/12/1978 - Data: 17/11/2022 - n. T154 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

MINISTERO DELLA FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FORLÌ - Via **IVANNA CIGIA N° 05**
Data **SENZILI BICCARA DATA A. TRALLI** U. A. - 11. 1957

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **FORLÌ**

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	06.12.1978	F. 117
PROT. N°	3315	map. 172/5

Completato dal **IGN 2011 2021**

Inscritto all'Albo dei **1134571**

della Provincia di **11211**

DATA **06.12.1978**

Firma **[Firma]**

17.3) Planimetria catastale APPARTAMENTO (All.22)

Ultima planimetria in atti

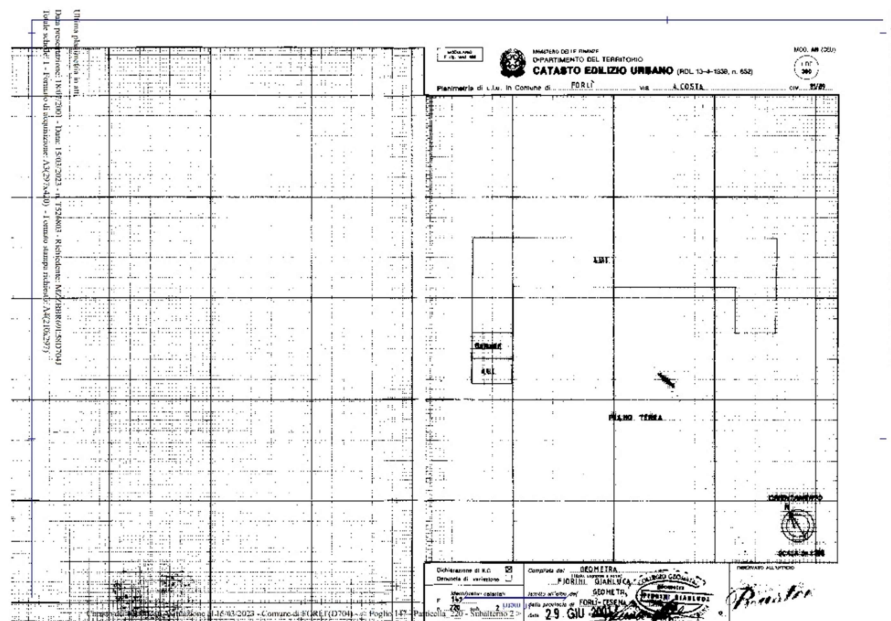
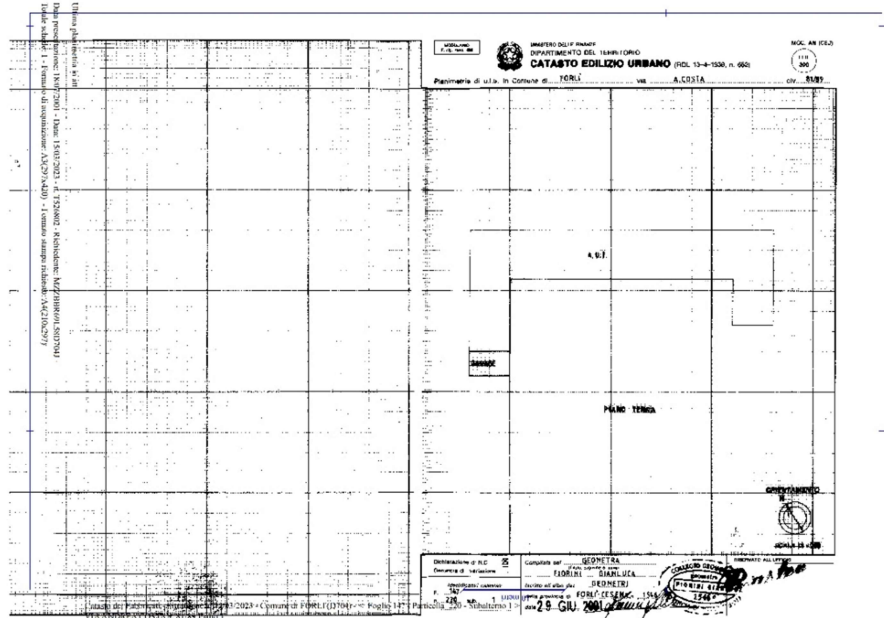
Data presentazione: 06/12/1978 - Data: 17/11/2022 - n. T154 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2022 - Comune di FORLÌ (04704) - < Foglio 147 - Particella 172 - Subalterno 5 >



Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

17.4) Planimetrie catastali dei box-auto comuni condominiali e pertinenziali (All.23)





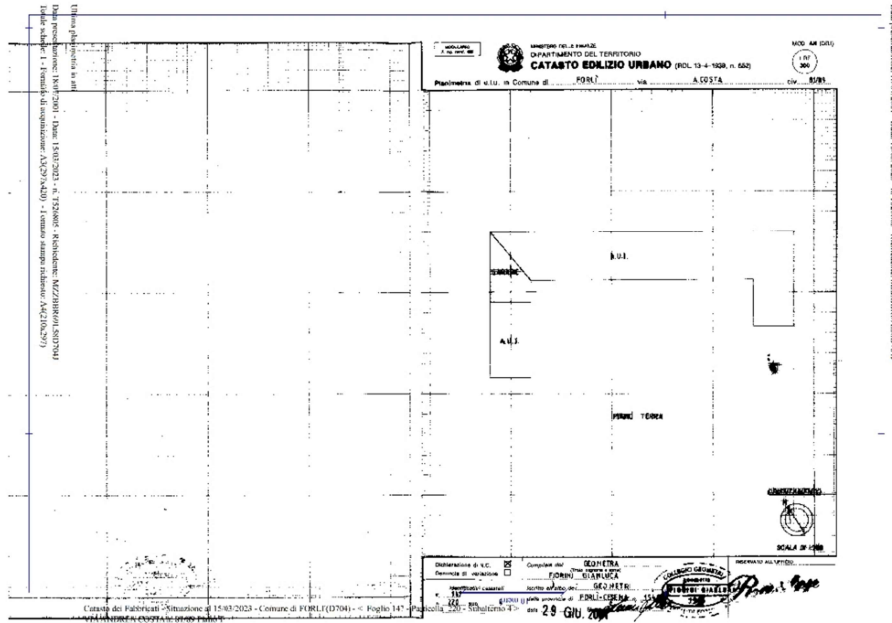
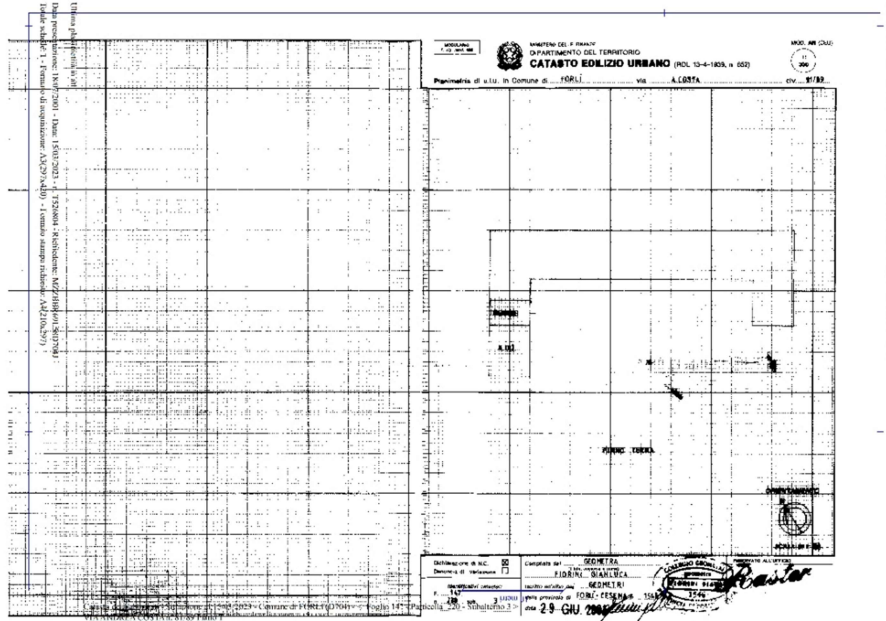
Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it





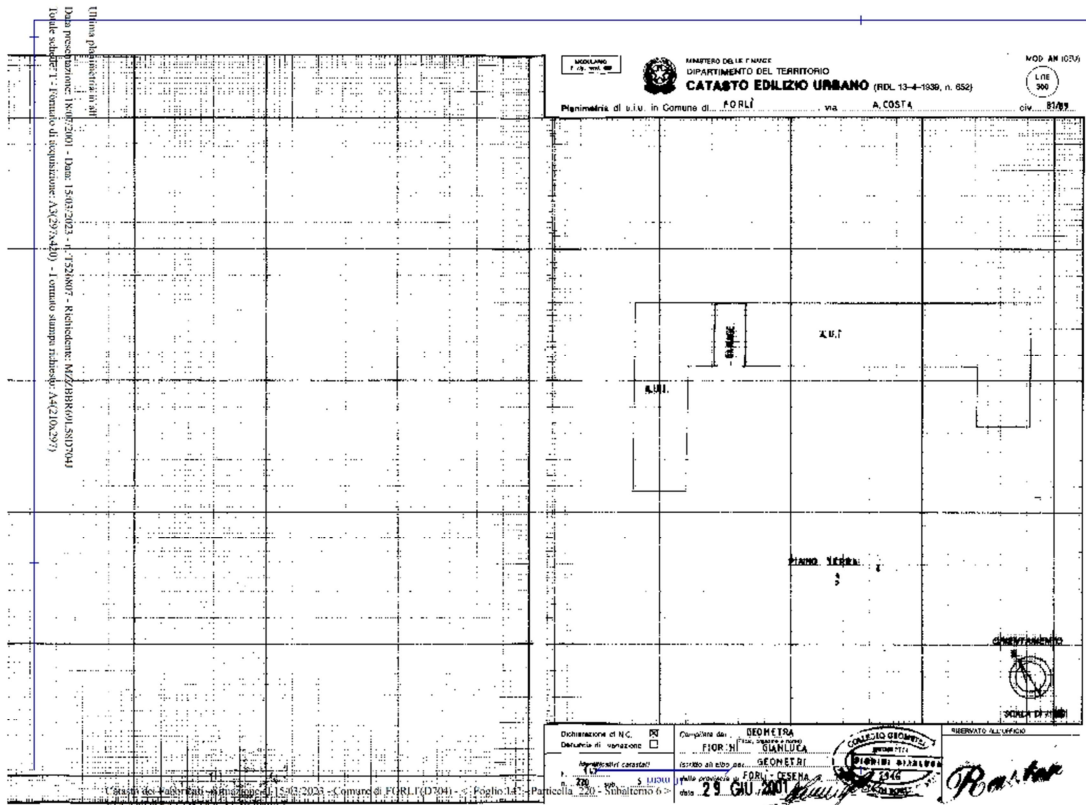
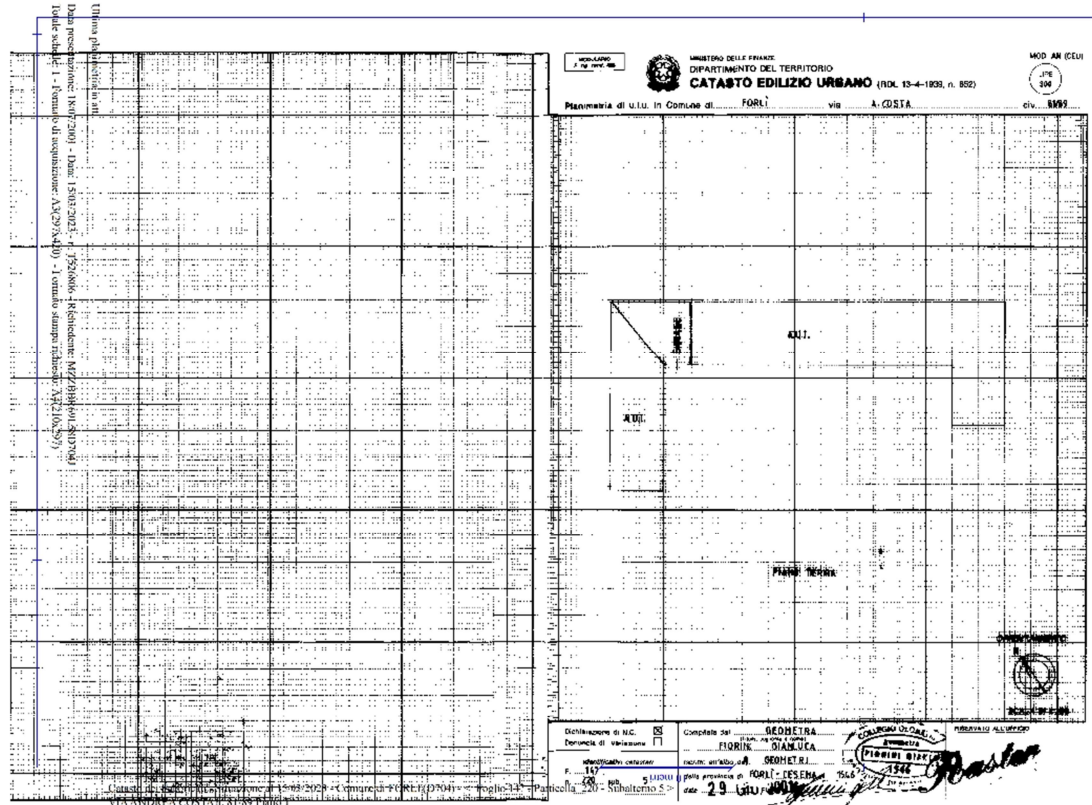
Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Data presentazione: 18/07/2001 - Data: 15/03/2023 - n. 1528086 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Data presentazione: 18/07/2001 - Data: 15/03/2023 - n. 1528087 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J





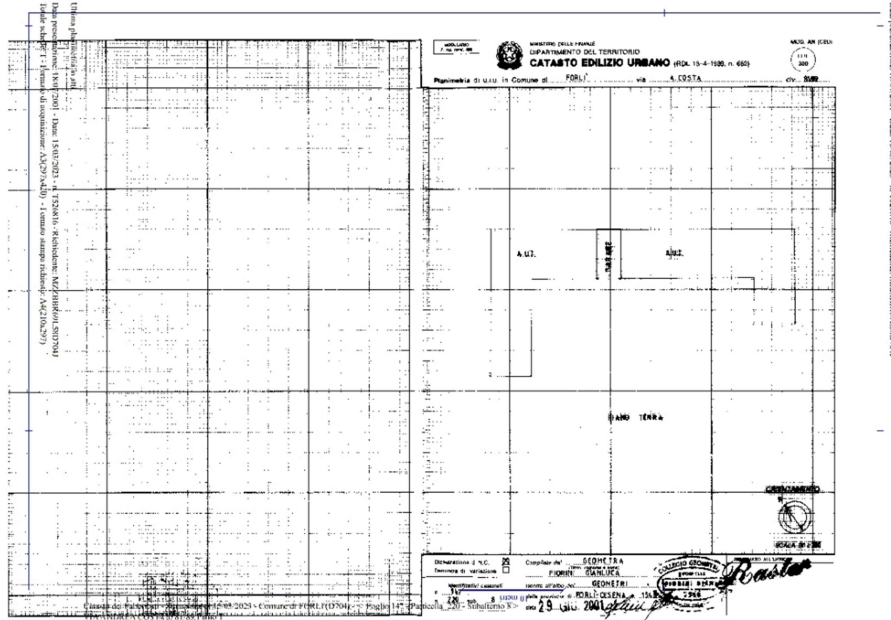
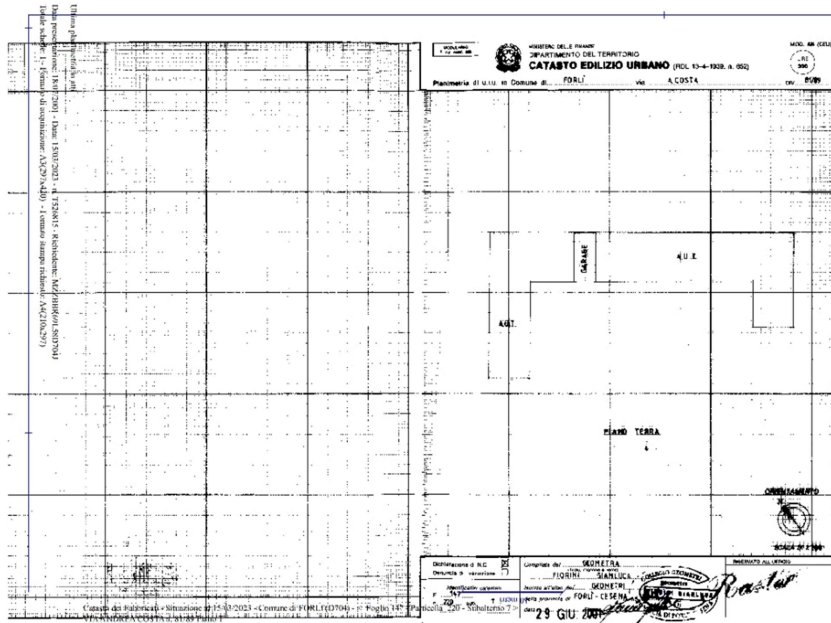
Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

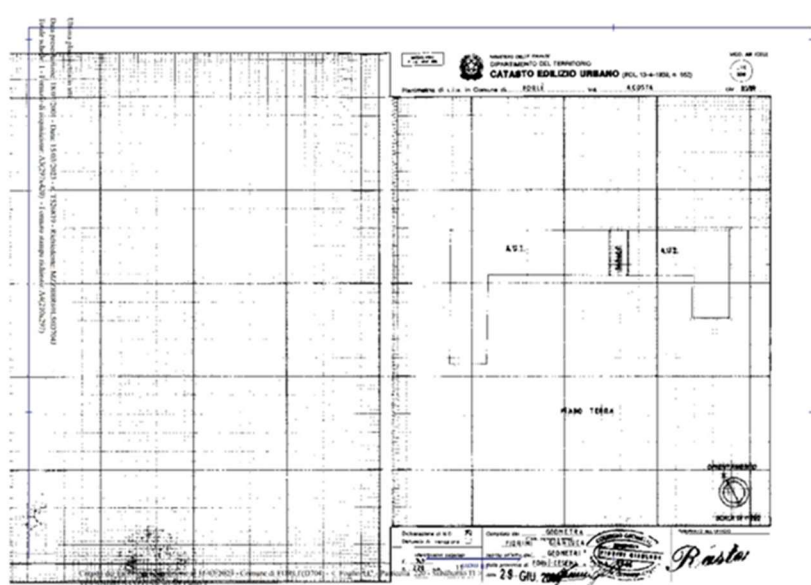
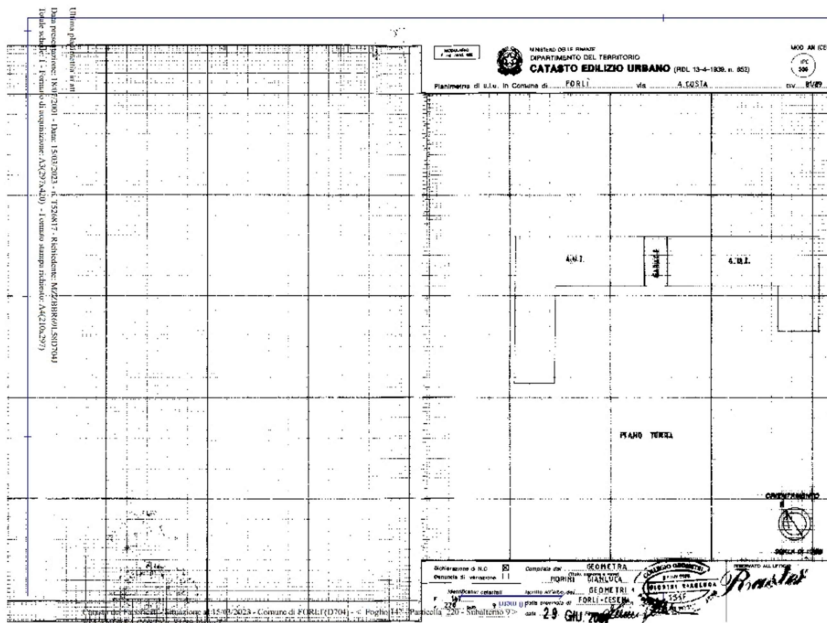
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it





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





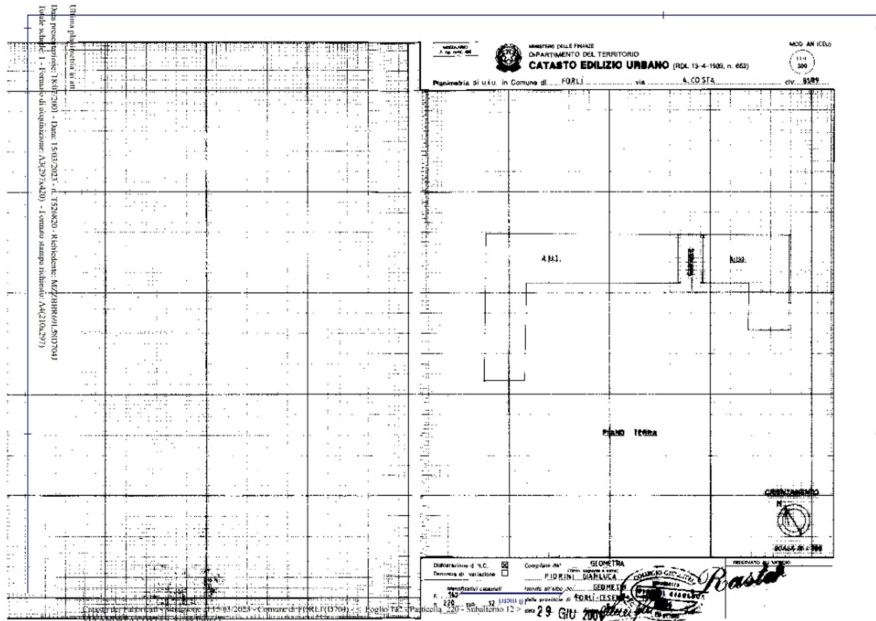
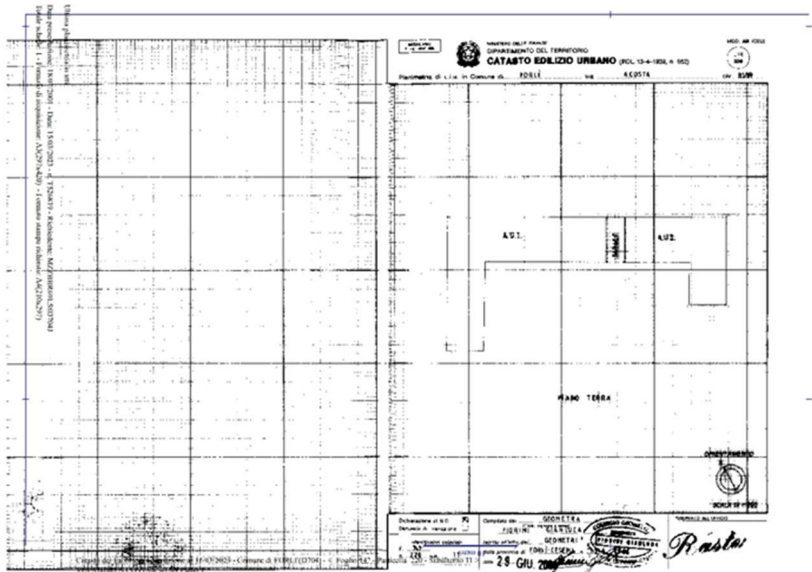
Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forli FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it





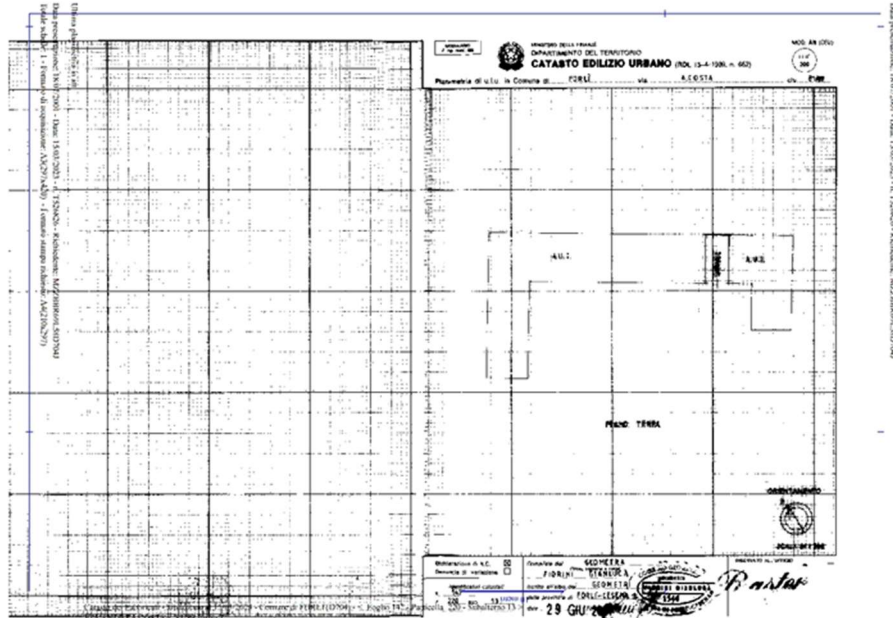
Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it





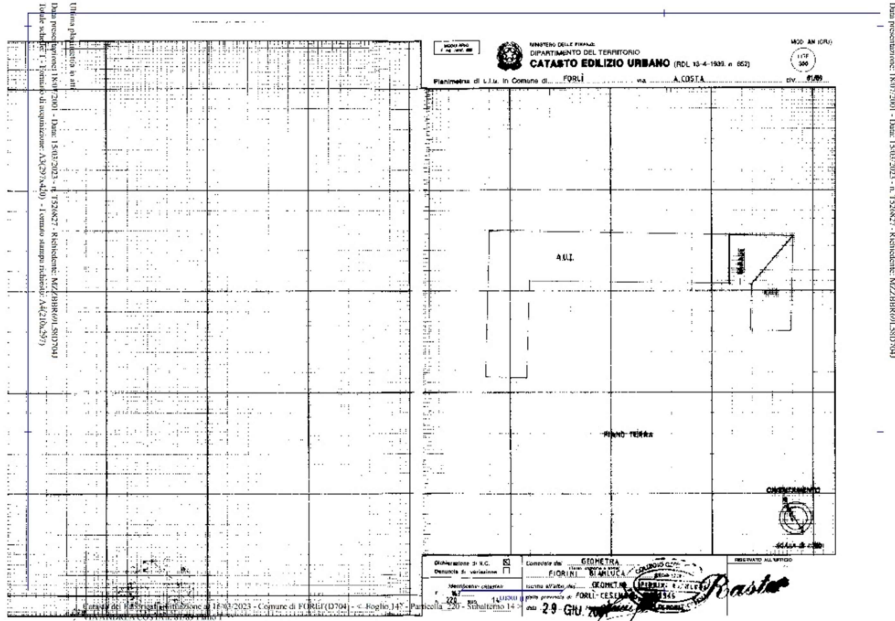
Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it





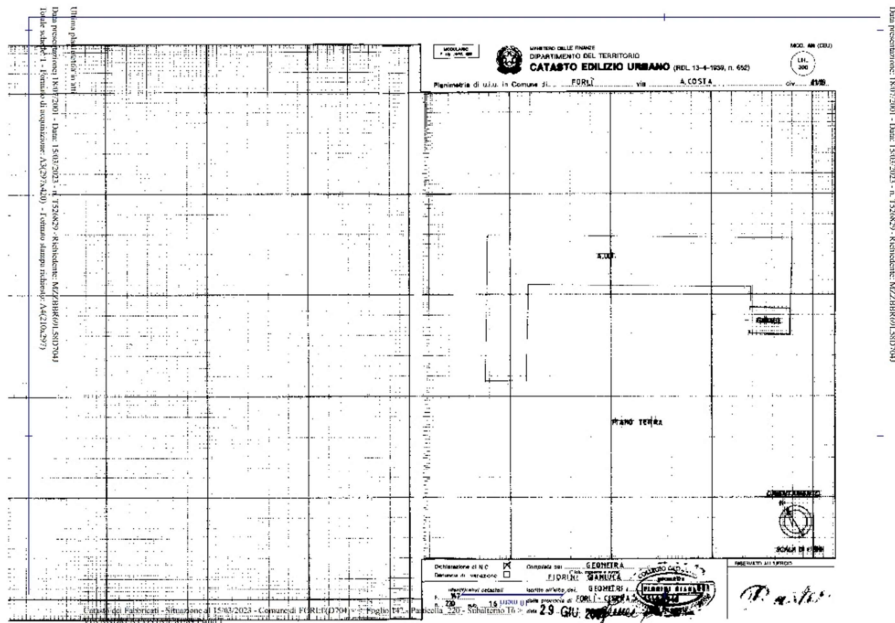
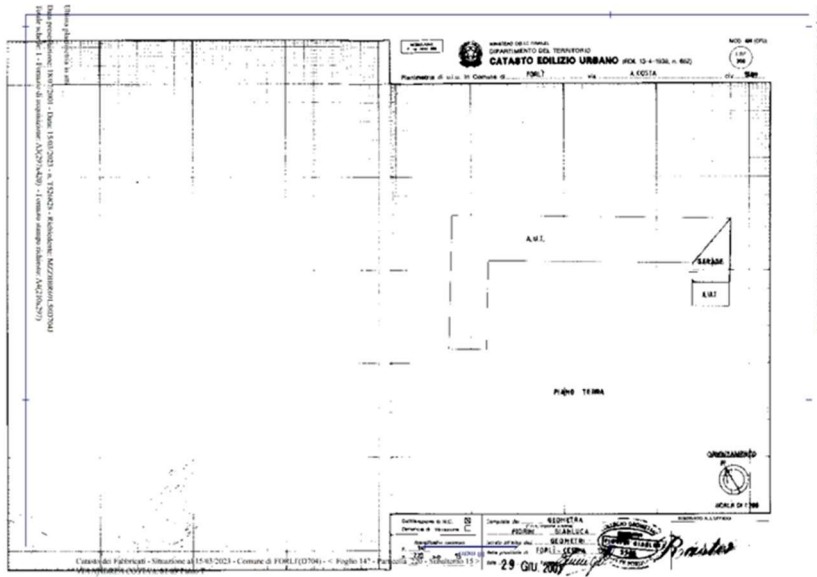
Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

17.5) ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE – BENI COMUNI (All.24)

Data presentazione: 18/07/2001 - Data: 11/03/2023 - n. T114068 - Richiedente: Telematico

Mod. EP/1 CEU

MODULARIO
F. - CAMBIO - 451



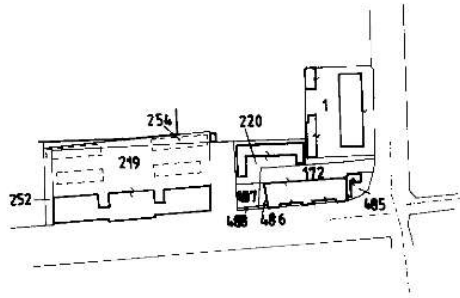
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di FORLÌ

Pag. n. 1 di 1

ELABORATO PLANIMETRICO

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile		C.T. Sez. Fgl. 147 Mapp. 220
Comune <u>FORLÌ</u>	n. <u>817/99</u>	C.E.U. Sez. Fgl. 147 Mapp. 220
Via/piazza <u>A COSTA</u>	scala 1: <u>20 00</u>	Tipo mappale n. <u>135.840</u> del <u>22.06.01</u>
ESTRATTO DI MAPPA		



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

29 GIU 2001

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.

applicato e sostituito dal mod. EP/1 prot.

Ultima planimetria

Data presentazione:

Totale schede: 3 - F

Data: 11/03/2023 - n. T114068 - Richiedente: Telematico

Numero di acquisizione: A4(210x297) - 1 ornato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Data presentazione: 18/07/2001 - Data: 11/03/2023 - n. 1114068 - Richiedente: Telematico

Mod. EP/2 CEU

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di FORLÌ

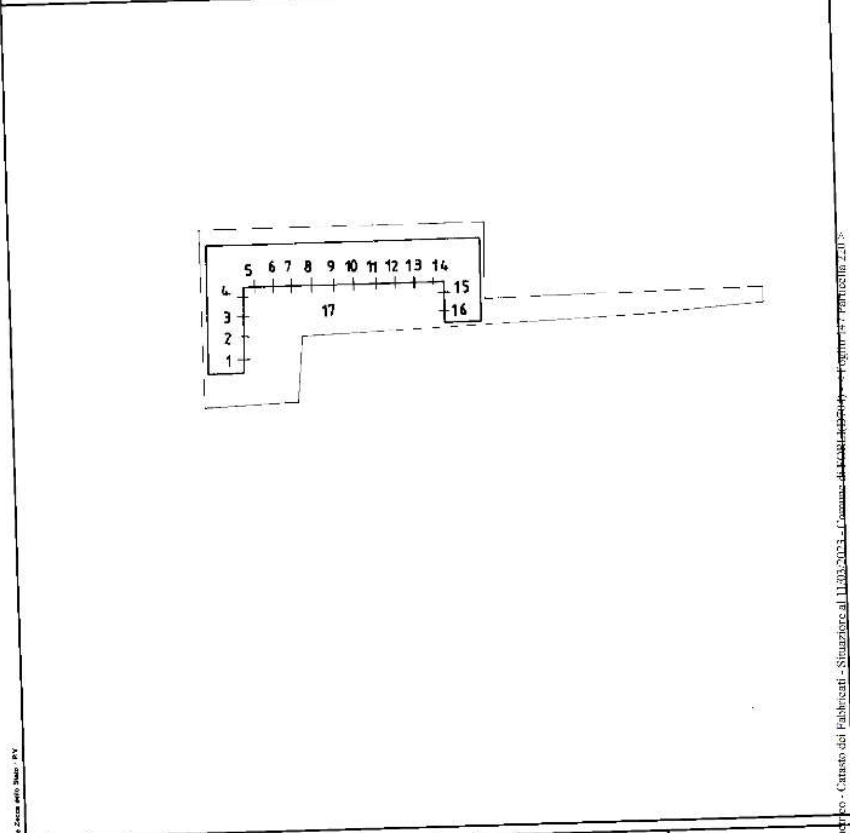
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
FORLÌ		147	220	135840	22.06.01

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 2 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo _____ Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. _____ Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____	L'operatore _____ IL TECNICO 29 GIU 2001 data _____ Firma _____ [Stampa]
---	--

Ultima planimetria
Data presentazione: 18/07/2001 - Data: 11/03/2023 - n. 1114068 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Data presentazione: 18/07/2001 - Data: 11/03/2023 - n. T114068 - Richiedente: Telematico

Mod. EP/3 CEU

MODULARIO
F. - Calzato - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di Forlì

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tip. mappale n	del		
Forlì	/	147	220	135840	22/06/01		
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
220	1	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	2	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	3	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	4	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	5	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	6	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	7	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	8	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	9	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	10	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	11	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	12	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	13	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	14	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	15	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	16	Via Andrea Costa	81-89	T			Garage
	17	Via Andrea Costa	81-89	T			B.C.N.C. di tutti i scti (Corte)

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

29 GIU. 2021

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/07/2001 - Data: 11/03/2023 - n. T114068 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

18) STIMA LOTTO UNICO

- **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.**

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

N.B. Le superfici sono calcolate dalla ctu graficamente sullo stato autorizzato del 1977 per quanto riguarda l'appartamento, sulla planimetria catastale per cantina esclusiva e box-auto comuni condominiali:

Appartamento (72,36 x 100%) = _____	mq.	72,36 +
Cantina esclusiva pertinenziale (14,80 x 20%) = _____	mq.	2,96 +
<u>n.16 Box-auto comuni pertinenziali (202,00 x 50%) x 69/1000 =</u>	<u>mq.</u>	<u>6,97 =</u>
Totale Sup. Commerciale	mq.	82,29

Superficie Catastale P.IIIa 488 =

<u>mq. (9,00 x 66/1000) =</u>	<u>mq.</u>	<u>0,59</u>
Totale Quota Sup. Commerciale P.IIIa 488	mq.	0,59

18.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario individuato e ritenuto congruo al bene dalla ctu attraverso ricerca, indagine e riscontro con le quotazioni dei parametri OMI – 2° semestre 2022 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.25)**.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Mq. 82,29 x € 1.200,00/mq. Abitazione tipo economico = _____ € 98.748,00
- Coefficiente per età, qualità e stato : 0,70*
€ 98.748,00 x 0,70 = _____ € 69.123,60

(*) La ctu ha ritenuto di applicare un coefficiente valutando l'età, la qualità, stato di finiture, conservazione generale dei beni.

Valore quota P.Ila 488 (Marciapiede)
Mq. (0,59 x €/mq 15,00*) = _____ € 8,85

(*) Questo valore di riferimento, trattandosi di marciapiede, è stato indicato alla ctu presso consulenza Agenzia delle Entrate di Forlì – Catasto Terreni.

Totale complessivo valore di stima LOTTO UNICO =
€ (69.123,60 + 8,85) = _____ € 69.132,45

Riduzione del Valore per assenza di garanzia per vizi dei beni (10% a forfait) :
€ (69.132,45 – 10%) = _____ € 62.219,21

VALORE STIMATO FINALE arrotondato = € 62.200,00

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 CTU NON RITIENE DI COMODA DIVISIBILITA' IL LOTTO PIGNORATO.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

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

Dalle verifiche attraverso le ispezioni telematiche compiute dalla ctu presso l'Agenzia delle Entrate, aggiornate alla data del 10/03/2023 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.11).

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

- 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.

Destinazione d'uso : Appartamento con cantina esclusiva e box auto comuni pertinenziali.

Immobile condominiale architettura razionalista costruito ante 1940 – ristrutturato nel 1977.

Stato di conservazione dell'appartamento: buono.

Superficie commerciale complessiva : Mq. 82,29

Vani appartamento: 3 vani abitabili, ingresso, antibagno, bagno, cantina esclusiva e box auto comuni pertinenziali.

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 (All.25).**

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 a ----- il ----- c.f. -----
---, acquisito dalla ctu il 16/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì (All.26).

23) STATO CIVILE Debitore Esecutato

La CTU in data 03/02/2023 ha richiesto telematicamente il certificato anagrafico che riguarda l'esecutato riscontrando che questi è stato cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 04/10/2018 (All.27).

In risposta al quesito circa il suo stato civile la ctu riporta quanto da esso personalmente dichiarato al Notaio ai fini dell'atto di acquisto con cui è divenuto proprietario dei beni in esecuzione, ovvero





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

l'atto di compravendita del 09/03/2010; in tale rogito dichiarava di essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni (tale dichiarazione risale a quella data) **(All.08)**.

24) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

I beni in pignoramento risultano liberi da cose e/o persone, per questo motivo non si è proceduto con la richiesta di certificati storici di residenza di alcun soggetto.

25) PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITE

Non risultano altre trascrizioni oltre quelle già riportate in perizia, 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 del 2010 per l'acquisto dei beni da parte dell'esecutato si rileva che lo stesso fu soggetto ad imposta di registro **(All.08)**.

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 CTU 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 CTU 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; vista però la cancellazione del soggetto esecutato dall'anagrafe nazionale dei residenti, la ctu non provvederà ragionevolmente ad inviare copia della perizia in formato cartaceo ad esso, in quanto questo plico tornerebbe al mittente come è accaduto con l'avviso di accesso **(All.01)**.

La CTU depositerà telematicamente in Cancelleria l'Attestazione degli invii relativi alle comunicazioni di cui sopra con PEC effettuate alle parti indicate, la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate dal GE oltre a n.2 originali dell'APE.





Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

30) RIEPILOGO FINALE

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.

31) ALLEGATI:

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

- 01) Racc. Debitore 08.02.2023
- 02) Visure Catasto Terreni
- 03) Mappa Catasto Terreni
- 04) Atto Mutuo
- 05) Nota Iscrizione Mutuo
- 06) Mecco Nota Trascrizione Pignoramento
- 07) Visure Catasto Fabbricati
- 08) Atto Fabbri 2010
- 09) Atto De Simone 1997
- 10) Atto Scozzoli 2005
- 11) Agg.to Ispezioni Ipotecarie
- 12) Locazioni Assenti
- 13) CDU Digitale
- 14) Documenti da Amm.re Cond.le
- 15) PEC ACER
- 16) Licenza 1977
- 17) Progetto Licenza 1977
- 18) Abitabilità 1978
- 19) DIA Fogne 2009
- 20) Dich. Conf. Fogne 2010
- 21) APE n. 02985-428835-2023
- 22) Planimetria Sub.5
- 23) Planimetrie n.16 Box-Auto
- 24) Elaborato Planimetrico Box-Auto
- 25) Valori OMI
- 26) Codice Fiscale
- 27) Anagrafe Cancellazione residenti
- 28) Planimetria Catasto 1940 + 1969

Allegati a parte:

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

Forlì, 25 Aprile 2023

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

39

