



**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. 226/2022 R.G.ES.

**G.Es. Dott. FABIO SANTORO**

## PERIZIA IMMOBILIARE

Creditore procedente:

-----

Debitore esecutato:

-----



Forlì, 23 Aprile 2024

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





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## 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. 3
02.3-CONFINANTI	pag. 5
02.4-DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 5
02.5-FOTO	pag. 8
<b>03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....</b>	<b>pag. 14</b>
<b>04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...</b>	<b>pag.15</b>
<b>05- PLANIMETRIA Catastale del bene Anno 2000</b>	<b>pag.15</b>
<b>06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>	<b>pag.17</b>
<b>07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI</b>	<b>pag.17</b>
<b>08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI, ....</b>	<b>pag.17</b>
<b>09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...</b>	<b>pag.18</b>
<b>10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...</b>	<b>pag.18</b>
<b>11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>pag.18</b>
<b>12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita</b>	<b>pag.19</b>
<b>13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA' ....</b>	
13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'	pag. 19
13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')	pag.21
<b>14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – RIPRISTINI - COSTI PREVISTI</b>	<b>pag.21</b>
<b>15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....</b>	<b>pag.24</b>
<b>16-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>	<b>pag.24</b>
<b>17-CATASTO</b>	<b>pag.24</b>
17.1-Catasto Fabbricati	pag. 24
17.2-Variatione Catastale per Aggiornamento	pag. 24
17.3-Planimetria catastale Abitazione attuale Sub.7	pag. 25
17.4-Elaborato Planimetrico	pag.26
<b>18-STIMA LOTTO UNICO</b>	<b>pag.27</b>
18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)	pag.27
18.2-Determinazione superficie commerciale	pag.28
18.3-Valutazione e Fonti di informazione	pag.28
<b>19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...</b>	
19.1-Eventuali quote in esecuzione	pag.29
19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene	pag.29
19.3-Verifica creditori iscritti....	pag.29
<b>20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...</b>	<b>pag.29</b>
<b>21-VENDIBILITA' LOTTO UNICO</b>	<b>pag.30</b>
<b>22-CODICE FISCALE Debitore Esecutato</b>	<b>pag.30</b>
<b>23-STATO CIVILE Debitore Esecutato</b>	<b>pag.30</b>
<b>24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO</b>	<b>pag.30</b>
<b>25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCritte</b>	<b>pag.31</b>
<b>26-REGIME FISCALE dell'immobile</b>	<b>pag.31</b>
<b>27-ISTANZA DI PROROGA</b>	<b>pag.31</b>
<b>28-DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE</b>	<b>pag.31</b>
<b>29-COMUNICAZIONI AVVENUTO DEPOSITO</b>	<b>pag.31</b>
<b>30-RIEPILOGO FINALE</b>	<b>pag.31</b>
<b>31-ALLEGATI</b>	<b>pag.32</b>





**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 03/11/2023 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 di esperta stimatrice così come nominata dal Giudice, per la descrizione e stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare **n. 226/2022 R.G.Es.**

E' stata chiesta Proroga motivata al Giudice il quale ha concesso la medesima il 20/02/2024.

L'esperta 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.**

I debitori sono stati avvisati ognuno con comunicazione scritta a mezzo Raccomandata postale con Ricevuta di Ritorno inviate il 16/01/2024 ai rispettivi indirizzi di residenza reperiti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Forlì in data 04/12/2023 **(All.01)**.

Il sopralluogo è avvenuto quindi regolarmente in data 31/01/2024 ore 15:00 con accesso sia all'interno che all'esterno dei beni in esecuzione in quanto uno dei tre esecutati lo ha consentito e alla presenza del Custode nominato **(All.02)**.

#### **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 porzione di fabbricato urbano, tipologia ABITAZIONE su vari livelli, compresa in un immobile residenziale di tipo bifamiliare sito in Comune di Forlì (FC) – Via della Terra n. 6 int. 2 – località Villanova - oltre proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., tra cui trovasi in particolare la corte scoperta.**

**02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento in parte non corrispondenti ai dati dell'Atto di Pignoramento e della Nota di Trascrizione Reg. Gen. ----- - Reg. Part. ----- presentata il 30/12/2022 a Forlì - Rep. n. ----- del 02/12/2022 Tribunale di Forlì.**





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

**02.2.1 - Catasto Terreni (dati di censimento ai terreni 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.03 e All.04):**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -						
		Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)	
Lotto Urbano	Comune di Forlì Via della Terra n.6 Loc. Villanova	87	282	ENTE URBANO	533,00	-	-	

**02.2.2 – Catasto Fabbricati (dati come indicati in Visura):**

LOTTO UNICO censito in Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ' come da tabella che segue:  
Intestazione catastale attuale nel Catasto Fabbricati **(All.05):**

- ----- nato a ----- il ----- Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di separazione dei beni
- ----- nata a ----- il ----- Nuda proprietà 1/1
- ----- nata a ----- il ----- Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 in regime di separazione dei beni

Si allega anche l'Elaborato Planimetrico catastale con Elenco subalterni dell'intero immobile **(All.06):**

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zon a Cen s.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita (€)	
ABITAZIONE	Comune di Forlì Via della Terra n.6 Int.2 Loc. Villanova	S1-T-1-2	87	282	7	-	A/3	6	6,5 vani	772,10	Totale 204 mq Totale escluse aree scoperte** 202 mq
CORTE SCOPERTA COMUNE	Comune di Forlì Via della Terra n.6 Loc. Villanova	T	87	282	6	-	-	-	-	-	BCNC (BENE COMUNI NON CENSIBILI AI I SUB. 7 e 8)



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

\*\* 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).

#### **NOTA:**

Si riferisce che nell'Atto di Pignoramento la Consistenza dei beni sia indicata in "vani 6", mentre nella visura si leggono vani 6,5.

Nella Nota di Trascrizione non viene indicata la Consistenza.

### **02.3) CONFINANTI**

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

- Sub.8 ragioni ----- (quindi parte dei medesimi soggetti di cui all'esecuzione) **(All.07)**
- Sub.6 (Corte comune) ragioni di tutti i soggetti di cui all'esecuzione **(Vedi All.06).**

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

Il lotto unico in esecuzione riguarda una porzione di immobile di civile abitazione composto complessivamente da due unità immobiliari residenziali.

Dalla lettura dell'atto notarile del 1985 scaturisce che ----- (esecutati) acquistarono il lotto di terreno edificabile su cui oggi sorge l'immobile in cui è inserita l'unità in pignoramento.

Dalla lettura dell'atto notarile del 2016 (ultimo atto di provenienza in cui ----- (esecutati) hanno venduto la nuda proprietà del bene a -----) viene riportato all'Art. 7) che il bene è stato edificato in virtù di concessione edilizia del 1986.

Infine dai dati risultanti a seguito delle ricerche chieste al Comune di Forlì, delle pratiche che hanno riguardato il bene, risulta una pratica intestata a ----- (esecutato) del 1986.

Da questi elementi la scrivente riferisce che trattasi di immobile costruito con tale pratica del 1986 e fu dichiarato abitabile nel 1990 poi ha avuto modifiche successive.

Maggiori dettagli in ambito edilizio verranno descritti nel proseguo della perizia.

L'immobile ha quindi un'età di circa quasi quarant'anni.

E' strutturalmente costruito, data l'epoca di costruzione, con una struttura intelaiata, tamponamenti in muratura, solai in latero cemento; copertura a varie falde inclinate con manto in coppi.

Si sviluppa al piano sotto strada, terra, primo e sottotetto, posto pressochè in posizione centrale al lotto e corredato dalla corte scoperta perimetrale comune.

E' suddiviso attualmente in due abitazioni: quella pignorata più grande e sviluppata su tutti i piani





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

come sopra indicati; la seconda abitazione, non oggetto al pignoramento, è invece sviluppata solo al piano terra.

Le due abitazioni, di cui solo una è oggetto di esecuzione, hanno ingressi indipendenti fra loro dall'esterno; l'ingresso all'abitazione pignorata è al piano terra, sul retro rispetto al fronte stradale.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate a parte una porzione visibile dalla strada, che è in mattoni faccia a vista.

Gli infissi sono in legno con scuri in legno. La corte scoperta è in parte pavimentata e in parte tenuta a verde.

Il lotto è completamente recintato con cancellino pedonale e cancello carrabile sul fronte stradale di Via della Terra.

Nel complesso appare un immobile di bell'aspetto, concepito con uno stile piuttosto rustico di buon gusto.

Nella corte scoperta comune è presente un manufatto in legno (tipo capannina) di modeste dimensioni della tipologia per le quali potrebbe rientrare fra quelle ammesse nel lotto, data la presenza di due abitazioni unità immobiliari abitative, ma che non risulta oggetto di pignoramento.

L'abitazione pignorata si compone di un unico locale zona-giorno al piano terra, che è poi anche il vano di ingresso; questo vano ha destinazione cucina-pranzo; allo stato attuale visto dalla scrivente, in questo locale non è presente la cucina, ma solo allestimento a salotto con caminetto; esso ha una piccola porzione di superficie situata su due gradini che raggiungono il livello da cui parte la scala interna a forma circolare, in legno e ferro, e che consente sia di scendere al livello sotto strada che di salire al piano primo; questa scala ha la particolarità sia della forma geometrica ma anche del fatto che è racchiusa in parete vetrata che segue il suo perimetro tondo e rende originale l'ambiente. Da questo spazio sui due gradini è visibile la sagoma della porta interna che rende comunicante l'abitazione pignorata con l'altra abitazione non pignorata, al piano terra. Al momento del sopralluogo la scrivente ha constatato che questa porta risulta tamponata in cartongesso dalla parte del bene pignorato.

Al piano sotto strada si accede al locale uso cantina al cui interno è presente un piccolo spazio chiuso di servizio munito di due finestre; la cantina risulta rifinita sia con pavimento che con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; munita di impianto elettrico, riscaldamento e idrico-sanitario in quanto al momento, è allestito anche una zona tipo cucina; infine è presente un caminetto a legno in angolo.

Al piano primo si trova la zona notte dell'abitazione pignorata che comprende un ampio disimpegno di arrivo, due camere da letto, due bagni di cui uno con antibagno; nell'ampio disimpegno di arrivo





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

è installata una scala in legno di tipo in arredo che raggiunge il sottotetto; questo ultimo piano è adibito a servizio tipo soffitta, pavimentato quasi in tutta la sua superficie, intonacato e tinteggiato; munito di luce e acqua; in questo sottotetto è installata la caldaia a gas che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'abitazione; si precisa che solo la porzione molto bassa del sottotetto è al grezzo. E' presente luce e aria diretta da lucernaio in copertura. Una finestrina in legno e vetro si affaccia dal sottotetto al piano primo.

Il pavimento della zona giorno è in cotto; il piano primo è in legno a parte i bagni e antibagno che sono rivestiti in materiale tipo gres o ceramica.

Le porte interne sono in legno così come i serramenti.

Al piano primo da una delle due camere da letto, si accede ad una loggia.

L'abitazione è provvista di impianto elettrico, gas, idrico-sanitario, riscaldamento e aspirazione centralizzata.

La scrivente evidenzia che in occasione del sopralluogo, il Sig. ----- (esecutato) ha riferito che la caldaia installata nel sottotetto serve e alimenta sia l'impianto di riscaldamento dell'abitazione pignorata, ma anche l'appartamento adiacente al piano terra, non pignorato.

Inoltre ha precisato che l'intero immobile (inteso composto dalle due abitazione ma di cui solo una di esse è oggetto di esecuzione) possiede due contatori separati per quanto riguarda la corrente elettrica, un unico contatore per l'acqua ed un unico contatore per il Gas di rete.

In sede di questa perizia non è possibile per la scrivente accertare l'effettiva condizione di tutte le utenze e impianti tecnologici, ma si ritiene di dover considerare quanto detto dal debitore. L'accertamento di quanto sopra risulterà verificabile esclusivamente facendo prove, come necessarie, a cura di impiantisti abilitati (idraulico ed elettricista), anche perché presuppone inevitabilmente di dover accedere all'interno dell'abitazione estranea al pignoramento, seppure di proprietà dei ----- (esecutati), esecutati oltre a ----- (esecutata).

Inoltre non è possibile per la scrivente riferire se siano presenti gli scarichi e allacci necessari alla cucina, visto che non è presente nessun allestimento a tale uso, ma solo a salotto piano terra in ingresso; per tale ispezione si rende necessario spostare gli arredi anche pesanti ed eventuali allacci e scarichi potrebbero essere predisposti, ma non visibile se sotto traccia muraria.

Dati geometrici delle superficie utili interne, calcolate graficamente sulla planimetria catastale, con anche il riscontro delle misurazioni sul posto effettuate dalla sottoscritta in buona parte dell'intera abitazione pignorata:

- Cucina Pranzo mq. 33,45 circa e altezza ml. 3,02



- Scala interna tonda mq. 5,40 circa
- Letto mq. 23,80 circa e altezze variabili con soffitto inclinato; altezza al colmo ml. 4,55 e a parete verso muro esterno ml. 3,60 (lette sulla planimetria);
- Letto mq. 20,20 circa e altezza ml. 2,70 (letta sulla planimetria);
- Disimpegno mq. 30,00 circa e altezze variabili con soffitto inclinato; altezze a parete verso muro esterno ml. 2,05 e ml. 2,85 (lette sulla planimetria);
- Antibagno mq. 4,05 circa e altezza ml. 2,70 (letta sulla planimetria);
- Bagno mq. 6,90 circa e altezza ml. 2,70 (letta sulla planimetria);
- Bagno mq. 8,30 circa e altezze variabili con soffitto inclinato; altezza a parete interna ml. 3,50 e a parete esterna ml. 2,45 (lette sulla planimetria);
- Loggia mq. 7,00 circa;
- Sottotetto mq. 34,80 circa e altezze variabili soffitto inclinato; a parete esterna ml. 1,10 con colmo ml. 2,20 (lette sulla planimetria); nella zona più bassa non è possibile arrivarci se non da stesi perché la falda in tale zona, al grezzo, scende quasi a 0.
- Cantina mq. 34,00 circa con altezza ml. 2,10;
- Ripostiglio accessibile dalla cantina mq. 2,00 circa.

L'area scoperta, corte comune perimetrale, si può attestare in una superficie di mq. 400,00 circa (calcolando solo graficamente la superficie che occupa l'abitazione rispetto la superficie nominale catastale attribuita alla particella).

## 02.5 – Foto





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Ubicazione del LOTTO UNICO – Via della Terra n.6 bis - Villanova

Solo per dare un riferimento Ubicazione azienda Electrolux Italia di Forlì



Viste dell'intero immobile da Via della Terra n.6



Vista del retro con ingresso all'abitazione pignorata e vista del lato





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Viste del locale zona giorno (Cucina Pranzo) ma attualmente adibito solo a salotto senza cucina



Vista zona con gradini e porta tamponata che comunica con l'altra abitazione non pignorata e Vista della scala interna tonda





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



Vista cantina sotto strada con allestimento a cucina e caminetto in angolo



Vista sottotetto e caldaia a gas probabilmente comune alle abitazioni



Vista del lavabo nel sottotetto



Vista del sottotetto verso la scala interna che scende al primo piano





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

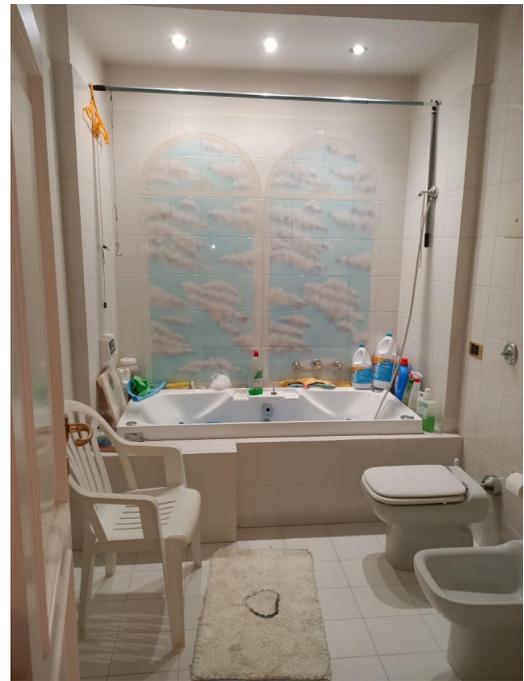


Viste dell'ampio disimpegno piano primo



Viste dell'ampio disimpegno piano primo con scala interna tipo in arredo che accede al sottotetto





Viste dei bagni e antibagno



Viste camere da letto con loggia





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Viste camera da letto

### **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 aggiornata alla data del 31/01/2023 a cura e firma del Notaio Dott. ----- di ----- già prodotta agli atti del procedimento, la provenienza oltre al ventennio è stata elencata puntualmente. Il LOTTO UNICO oggetto di pignoramento è attualmente di nuda proprietà di ----- con l'usufrutto con diritto di accrescimento di ----- per in ragione di 1/2 ciascuno.

- **Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Dott. Giancarlo Favoni Miccoli di Forlì del 09/12/1985** Rep. ----- Racc. ----- trascritto a Forlì il 23/12/1985 Reg.Part. ----- con il quale i Sigg.ri -----, vendevano ai coniugi ----- (esecutati) che acquistavano in parti uguali tra loro, il terreno edificabile censito al catasto terreni di Forlì al Foglio 87 Particella 282 superficie mq. 533,00 **(All.08)**.

- **Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli di Forlì del 27/07/2016** Rep. n. ----- Raccolta n. ----- trascritto a Forlì il 11/08/2016 Reg.Part. -----





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

-----con il quale i ----- (esecutati) vendevano a ----- (esecutata) la nuda proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati di Forlì al Foglio 87 Particella 282 Sub. 7 riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio in ragione di 1/2 ciascuno, con diritto di reciproco accrescimento, compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., tra cui trovasi in particolare la P.IIa 282 sub. 6 (corte, bene non censibile comune agli attuali sub. 7 e 8 attuali **(All.09)**).

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

La scrivente premette che agli atti del fascicolo telematico dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto risulta già presente la Certificazione Notarile aggiornata alla data del 31/01/2023 a cura e firma del Notaio Dott. ----- di -----.

Dalle ispezioni aggiornate quindi al 09/04/2024 si è accertato che non risultano ulteriori gravami sui beni in esecuzione oltre quello già indicato nella Relazione Notarile che di seguito si riporta per utilità di lettura della perizia e nello stesso ordine **(All.10)**:

- **ISCRIZIONE contro del 11/08/2016** – Reg.Part. ----- Reg. Gen. ----- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Capitale € 170.000,00 Tasso interesse annuo 2,8% Totale € 306.000,00 Durata 30 anni gravante sul bene oggetto di pignoramento a favore di ----- e contro ----- (debitore ipotecario) per il diritto di nuda proprietà quota 1/1; ----- (Terzo datore di ipoteca) per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2; ----- (Terzo datore di ipoteca) per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2022** - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio ----- del 02/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ----- contro ----- per il diritto di nuda proprietà 1/1, contro ----- per il diritto di Usufrutto 1/2 e contro ----- per il diritto di Usufrutto 1/2 gravante sul bene pignorato Fg. 87 di Forlì Part.IIa 282 Sub.7 **(All.11)**.

#### **05) PLANIMETRIA**

Si riporta la planimetria catastale che fu dichiarata il 18/02/2000 – MA CHE NON E' L'ULTIMA DEPOSITATA IN CATASTO; del motivo meglio si spiega nel proseguo perizia **(All.12)**:





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBRR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Data di presentazione: 18/02/2000 - Data: 17/11/2023 - N. pratica: FO0084592/2023 - Richiedente: tribunale di forlì - Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
a.r.g.n. 497



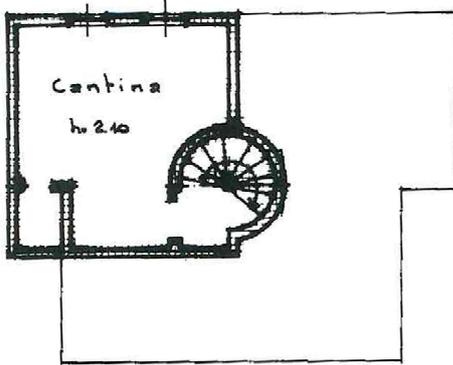
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

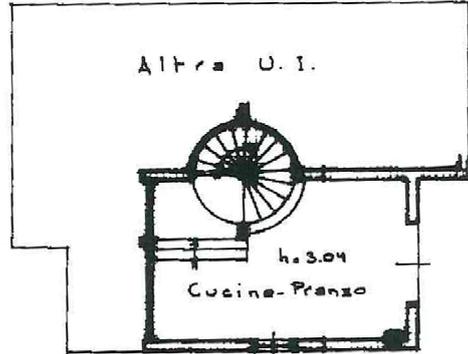
MOI

LI  
2

Planimetria di u.i.u. in Comune di FORLÌ via DELLA TERRA civ. 1

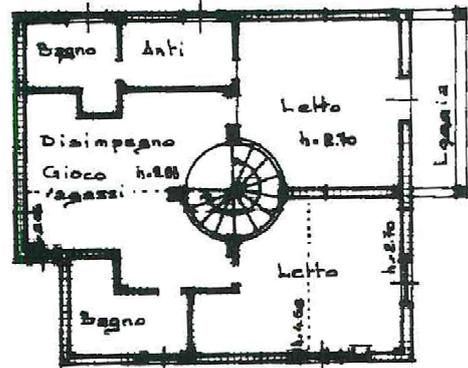


PIANO INTERNO

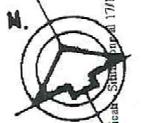


PIANO TERZA

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



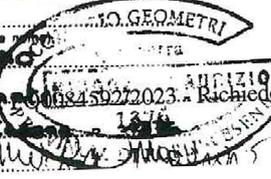
SCALA DI 1:100

Dato: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto degli abitati - Comune di FORLÌ (FO704) - Foglio 87 Particella 282 Subaltemo 5 - Una sovrapposizione

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geo. MINGOZZI MAURIZIO  
(Titolo, cognome e nome)



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data di presentazione: 18/02/2000 - Data: 17/11/2023 - N. pratica: FO0084592/2023 - Richiedente: tribunale di forlì - Ultima planimetria in atti  
Scheda 1.002 - Formato di acq.: A4 (210x297) - data 31.01.2000 - Firma Mazzoni Barbara

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8



**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 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 richiesta di ispezione condotta presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, ovvero dall'esito ricevuto in data 11/12/2023 non è risultato alcun contratto di locazione in essere stipulato dai soggetti eseguiti per il bene pignorato **(All.13)**.

**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) si riporta quanto indicato riguardo i vincoli in cui ricade il lotto in pignoramento:

- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico (Art.32 NTA di PSC)
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm (Art.6 del PSRI)
- Classifica Acustica: Classe III tipo misto
- (VA) Zona B - Territorio comunale in area a potenzialità archeologica del territorio (Art. 36 NTA di PSC)
- (VP) Zone di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) (Art. 34 NTA di PSC)
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) (Art. 45 NTA di PSC)
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali (Art.33 NTA di PSC)
- (VN) Area a Vulnerabilità alta (Art. 50 NTA di PSC)
- (VN) Fascia di media pianura prevalentemente agricola (Art. 54 NTA di PSC)





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

**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 una palazzina di sole 2 unità non risultano esservi vincoli di cui al quesito.

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

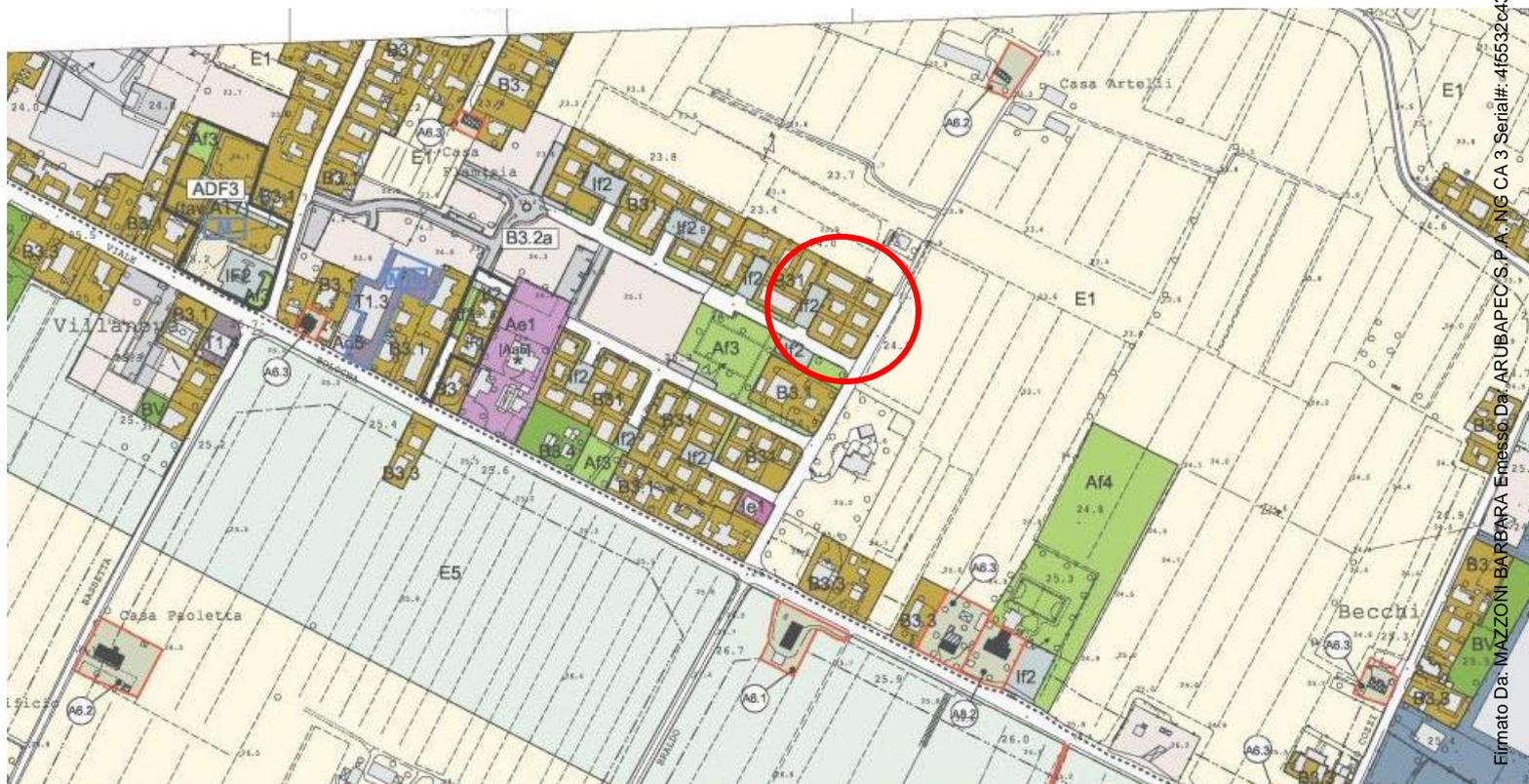
L'immobile abitativo di tipo bifamiliare non è amministrato da un amministratore nominato.

Non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile previste e/o organizzate in tale modalità.

**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 B3.1 Ambiti urbanizzati delle frazioni - Tessuti misti: manutenzione e completamento** normata all'art. 42 delle NTA Norme Tecniche del RUE di Forlì.

**Estratto Tavola p18 di RUE**





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## 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 dapprima le ricerche presso il Comune di Forlì nelle modalità previste inviando Modulo di richiesta il 03/12/2023 (All.14), cui è seguita la risposta dell'esito delle ricerche via mail in data 22/01/2024 (All.15), da cui la richiesta di Accesso agli Atti delle pratiche rinvenute inviata con pec del 23/01/2024 (All.16) la scrivente riferisce che, a causa degli eventi alluvionali del maggio 2023, l'Archivio Comunale è stato reso inagibile.

Pertanto il Comune ha risposto, dapprima in data 15/02/2024, ma inviando una pratica edilizia che riguarda il sub.8 non oggetto di pignoramento (All.17) poi solo in data 28/02/2024 con pec scrivendo quanto segue (All.18):

*“Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che, a seguito di verifiche d'ufficio, si accertato che i seguenti documenti risultano depositati presso l'Archivio Generale del Comune:*

• Prot. Gen. nn. -----/86, -----/2012, -----/2012, -----/1999, -----/2000, -----  
-----/1999, -----/2000, -----/1999, ----/2000, ----/1999, ----/2000, ----/1994, ----  
-----/1990.

*Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si comunica che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili”*

La pratica edilizia più recente che ha riguardato il fabbricato e che ha rinvenuto il Comune di Forlì è di tipo telematico e non cartaceo ed è stata inviata alla scrivente (All.17); si tratta della SCIA P.G. n. -----/2017 intestata a ----- ma che riguarda la porzione di immobile non oggetto di pignoramento; attraverso la visione di tale pratica è stato comunque possibile riscontrare per verifica alcuni dati ed elementi utili per la trattativa del bene pignorato.

Purtroppo non è risultato possibile per la scrivente accedere agli atti delle pratiche edilizie che hanno riguardato questo immobile, a parte quella indicata sopra.

In tale condizione la sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti del BUSTONE catastale, ha letto quanto dichiarato negli atti di provenienza e quanto si riscontra dall'esito delle ricerche da parte del Comune riguardo le pratiche edilizie che sono emerse.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Dall'incrocio dei dati ed elementi, possibile solo attraverso questo tipo di verifiche, si rileva che la costruzione sia stata realizzata *“in virtù di regolare concessione edilizia n. --- rilasciata dal Comune di Forlì in data 1 settembre 1986 e successiva variante n. ---/1 rilasciata in data 22 luglio 1999\*, con relativa dichiarazione di abitabilità n. --- rilasciata in data 24 luglio 1990”* (letto dall'Atto notarile del 2016);

(\*) la scrivente osserva che probabilmente si tratti di un refuso nell'atto e l'anno dovrebbe essere il 1989 vista la data dell'abitabilità successiva del 1990.

- *“che successivamente nell'immobile di cui sopra sono state eseguite ulteriori opere per le quali è stata rilasciata dal Comune di Forlì concessione edilizia n. --- in data 29 luglio 1999, successiva variante che ha assunto P.G. n. ----/2000 e relativa dichiarazione di agibilità n. -- rilasciata in data 19 febbraio 2001”* (letto dall'atto notarile del 2016).

Quanto sopra trova conferma anche nella Relazione Tecnica inserita nella pratica edilizia più recente del 2017, seppure non sia rivolta al sub. 7 pignorato, ma in ogni caso, vi sono dati riferiti all'intera bifamiliare.

Dalla presa visione di quanto contenuto e depositato nel BUSTONE catastale dell'intero immobile di cui è parte l'abitazione pignorata, si riferisce che nella prima denuncia catastale del 1989 furono dichiarati al Catasto fabbricati i sub.1 e sub.2 che erano abitazione e garage (deducendone che fosse la costruzione autorizzata alla sua origine).

Con variazione catastale del 2000 venivano modificate tali unità perché una parte di abitazione veniva trasformata in studio medico piano terra e questa unità fu censita con il sub.4, che corrisponde all'attuale porzione sub.8 non oggetto di pignoramento, mentre l'altra porzione restava abitazione e fu censita con il sub.5 che corrisponde sostanzialmente all'attuale sub.7 pignorato (di cui meglio si parlerà nel proseguo).

Con l'ultima variazione catastale del 21/07/2016 (**All.19**), quindi a ridosso dell'ultimo atto notarile del 27/07/2016, è stata depositata la planimetria attuale e valida ad oggi catastalmente, del sub.7 pignorato; la causale catastale fu indicata *“Ampliamento”* e trova motivo nel fatto che in questa dichiarazione al Catasto Fabbricati del 2016 la porzione abitativa pignorata è pressochè la medesima di quella precedente del 2000 (**All.12**), ma qui viene rappresentata la scala interna in legno di tipo in arredo che accede al sottotetto e queste porzioni non erano mai state censite catastalmente. Inoltre nella planimetria attuale sub.7 è disegnata una porta di comunicanza interna fra il sub.7 medesimo e il sub.8 attuale (ex sub.4). Fra le due planimetrie a confronto (sub.5 e sub.7





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

attuale) vi sono anche alcune differenze delle altezze indicate.

All'esito dello studio come sopra riportato, non si rilevano pratiche edilizie “*in parallelo*” alla storia catastale del bene pignorato, ovvero che siano state presentate nel periodo anno 2016.

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

La planimetria del Sub.5 presentata il 18/02/2000 (**All.12**) essendo accompagnata “*in parallelo*” da pratiche edilizie dello stesso periodo concluse con usabilità del 2001, rappresenta al momento, in assenza di possibilità di accesso agli atti del Comune, lo stato autorizzato di riferimento per questo bene.

Potendo solo raffrontare fra loro i disegni catastali fra l'attuale del sub.7 (**All.19**) con quello del sub.5 (**All.12**) si elencano le differenze (occorre evidenziare che sono grafici in sala 1:200, non quotati):

- 1) Il sub.7 modifica in aumento la propria consistenza in quanto viene ad aggiungersi nella planimetria anche il sottotetto che prima non era disegnato;
- 2) Il sub.7 raffigura la scala interna di tipo a giorno che collega il primo piano al sottotetto, che prima non era disegnata;
- 3) Vi sono alcune differenze alle altezze interne riportate nei locali del primo piano ove il soffitto è inclinato (falde di copertura della costruzione);
- 4) Il sub.7 rappresenta una porta interna di comunicazione diretta fra il sub.7 medesimo e l'attuale sub.8 (altra abitazione non pignorata) ma che nei fatti sul posto, è tamponata in cartongesso;
- 5) Il sub.7 al primo piano rappresenta una finestra nell'ampio disimpegno centrale che nella precedente planimetria non è disegnata, ma neppure in quella ancora più vecchia del 1989;
- 6) Il sub.7, nei fatti sul posto, è privo della cucina che dovrebbe essere invece presente e funzionante nell'unico vano piano terra (dichiarato catastalmente “cucina-pranzo”);
- 7) Il sub.7, nei fatti sul posto, è allestito con una zona cucina e caminetto a legna al piano sotto strada, che è dichiarato vano cantina.

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

1) Stando alla tipologia dell'immobile, osservandolo nel suo stato attuale anche riguardo agli elementi architettonici di finitura presenti e dando conto dei documenti come sopra e di quanto detto fin qui in perizia, si potrà ragionevolmente ritenere che il piano sottotetto sia nato con la casa e non realizzato difformemente in epoche successive, seppure i disegni depositati al Catasto Fabbricati non lo abbiano mai rappresentato; pertanto non si ritiene debba essere trattato come abuso ma rientri nelle tolleranze consentite dalla normativa e quindi spazio legittimo per questa





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

costruzione fin dalla sua realizzazione autorizzata;

Visto però che nelle planimetrie catastali precedenti per il sub.7 non v'è traccia di un elemento verticale di collegamento interno che consentisse di accedere agevolmente al sottotetto esistente dall'abitazione, si considera prudenzialmente ai fini di questa perizia, che le difformità siano le bucaure in essere: la porta di accesso alla zona sottotetto a cui arriva la scala in arredo e la finestra interna presente sulla parete muraria che si affaccia sul piano primo sottostante;

Le due bucaure risultano sanabili dal punto di vista edilizio, ma prevedendo prudenzialmente uno studio strutturale progettuale preliminare e propedeutico delle strutture che solo un tecnico strutturista abilitato potrà valutare in sede di progetto in sanatoria anche sismica se occorresse; potrebbe risultare necessaria una sanatoria anche strutturale oltre che edilizia, eventualmente con opere.

Maggiori approfondimenti non possono risultare compresi in questa sede poiché presuppongono una valutazione e/o progettazione strutturale con tutto ciò che richiede.

2) La scala interna in arredo si considera difforme perché nel Sub.5 non risulta rappresentata; sanabile con dovuta pratica edilizia come opera di manutenzione straordinaria.

3) Le differenze delle maggiori altezze interne dichiarate al primo piano del sub.7 e viste nello stato di fatto, dato che sono riferite a quelle interne fino all'intradosso delle falde inclinate di copertura, saranno ragionevolmente da ricondurre a difformità dovute forse a precedenti soffitti/controsoffitti o altri elementi orizzontali che saranno stati rimossi in certe zone; quindi eventuali elementi presenti in passato, sanabili a livello edilizio;

4) La porta interna piano terra che è dichiarata nel catasto attuale per il sub.7 di comunicazione con l'altra unità immobiliare non pignorata, ma nei fatti è tamponata in cartongesso, si considera che non dovesse neppure esserci quindi la sua chiusura attuale non è difformità;

5) La finestra fronte strada piano primo, seppure osservandola nella sua tipologia costruttiva e di finitura parrebbe riconducibile all'originaria costruzione, per i fini di questa perizia e prudenzialmente si considera che potrebbe rappresentare opera difforme dallo stato autorizzato, stando all'assenza di prove e verifiche documentali possibili causa inagibilità archivio comunale; risulterà eventualmente sanabile, ma prevedendo uno studio preliminare delle strutture che solo un tecnico strutturista abilitato potrà valutare in sede di sanatoria anche sismica se occorre; potrebbe risultare necessaria una sanatoria anche strutturale oltre che edilizia, non escludendo con opere.

Maggiori approfondimenti non possono risultare compresi in questa sede poiché presuppongono una valutazione/progettazione strutturale con tutto ciò che richiede; si evidenzia che le modifiche sulle facciate comuni presuppongono l'assenso di tutti gli aventi titolo; in difetto, si potrà





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ripristinare lo stato legittimo come da disegni del Sub.5 che non raffigurano la finestra; questa eventualità non pregiudica in ogni caso i parametri igienico-sanitari del bene pignorato in quanto tale finestra riguarda il locale ad uso disimpegno, ovvero per il quale non sussiste l'obbligo di aria e luce diretta.

6) L'assenza di cucina non è sanabile per sostanziale motivo: la sua assenza compromette, o meglio preclude, l'agibilità di questa abitazione; occorre considerare quindi l'obbligo di ripristino della cucina al piano terra, ma che come già descritto in perizia, non è noto in questa sede per la scrivente, riferire se effettivamente il vano giorno sia già munito quantomeno dei dovuti allacci e scarichi indispensabili ad una cucina funzionante; ad ogni modo, se non vi fossero già andranno inevitabilmente realizzati.

7) Nella cantina sotto strada che ha una altezza di ml. 2,10 non è ammesso l'uso cucina tipo tavernetta in quanto l'altezza di tale vano non risulta sufficiente per una sanatoria edilizia; per quanto riguarda il riscaldamento dato dalla presenza del radiatore, per le attuali indicazioni di settore non risulta utilizzabile; così come il caminetto a legna (Rif. PAIR Regione Emilia-Romagna). Occorre altresì considerare lo smantellamento della zona cucina in questo locale, ripristinando l'uso limitatamente a cantina.

Si aggiunge anche il fatto, che come riferito dal soggetto debitore in sede di sopralluogo in loco del 31/01/2024, la caldaia a gas presente nel sottotetto e che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'abitazione pignorata, sia anche al servizio dell'altra unità abitativa non pignorata e non oggetto di questa perizia.

Visto inoltre quanto già descritto al capitolo 2.4), occorre considerare anche il costo per i lavori impiantistici necessari alla divisione dell'impianto di riscaldamento, rendendo autonoma l'abitazione pignorata con riguardo anche alle utenze luce, acqua e gas.

### **In conclusione:**

Per le opere che risultano sanabili elencate sopra si renderà necessaria una CILA/SCIA IN SANATORIA avente ad oggetto quelle opere che saranno da individuare e codificare solo previo accertamento anche di uno strutturista; tale SANATORIA sarà finalizzata alla regolarizzazione delle difformità anche prevedendo eventuali opere da eseguire, se consentite per lo scopo.

Non potendo al momento conoscere il dettaglio di tutto ciò che comporterà la sanatoria, che dovrà comprendere: le parcelle tecniche-professionali per pratiche progettuali, direzione lavori, coordinamento sicurezza cantieri (in caso di sanatoria con opere), pratiche sia edilizie che forse anche sismiche, lavori richiesti dalla eventuale sanatoria sismica, le verifiche degli impianti tecnologici da rendere autonomi, le verifiche degli scarichi in relazione anche della rete fognaria privata (pozzetti degrassatori e quanto necessario) se fossero ancora da realizzare per la cucina,





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

pratica catastale, diritti di Segreteria Comune, diritti Catastali e Sanzione/i, salvo altro non meglio prevedibile al momento, oltre al costo per i ripristini indicati anch'essi non computabili nel dettaglio per la scrivente (e per i motivi già espressi), **si ritiene di poter stimare tutti questi costi, applicando una riduzione percentuale al valore di stima, considerata congrua.**

#### **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, gli esecutati sono divenuti titolari dei rispettivi diritti sui beni con atto di vendita.

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

In recepimento a quanto disposto dal GIUDICE per la verifica relativa all'Attestato della Prestazione Energetica dell'abitazione pignorata, la scrivente ha rilevato l'esistenza dell'APE allegato all'atto di vendita del 2016 (Allegato "C").

Si tratta dell'APE n. 03925-063225-2016 rilasciato il 21/07/2016 e valido fino al 21/07/2026.

Osservando questo APE la scrivente ha rilevato che esso fosse ancora in corso di validità e che indicasse i dati catastali sub.7 pignorato e sub.4 (quest'ultimo altra unità non pignorata).

A seguito di questa situazione la scrivente ha ritenuto opportuno riferire al GIUDICE chiedendo istruzioni operative prima di procedere al dovuto aggiornamento per il contesto del procedimento.

Pertanto la scrivente ha provveduto a far elaborare e produrre da tecnico abilitato la sua revisione:

**APE n. 03925-063225-2016-Rev01 rilasciato il 21/07/2016 e valido fino al 21/07/2026** a cura dell'Ing. Mirko Fanelli di Forlì (Soggetto Certificatore) che ne ha prodotte n.2 copie originali firmate e timbrate da depositare presso la Cancelleria preposta. L'abitazione pignorata, come censita in catasto attualmente con il Sub.7, risulta essere in **CLASSE energetica E**.

Il soggetto certificatore di cui sopra ha riferito alla sottoscritta che l'ape del 2016 ancora in corso di validità, non è annullabile bensì revisionabile visto il contesto. Aggiunge che il Sistema di Registrazione ENEA, anche a seguito di nuova revisione con relativi disegni, calcoli e ogni altro adempimento necessario è stato svolto solo sul Sub.7 (unico sub. pignorato), lascia traccia del precedente Sub.4 attualmente variato peraltro in altro sub non oggetto di revisione e neppure di pignoramento.

Quanto riportato per motivare la sussistenza, nell'ape revisionato anche del sub.4, seppure tale certificato è stato revisionato per riferirsi al solo sub.7 oggetto di procedura.

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.27)**.

#### **17) CATASTO**

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

L'unità immobiliare al momento del pignoramento risultava già censita nella visura al Catasto Fabbricati di Forlì **(All.05)**.



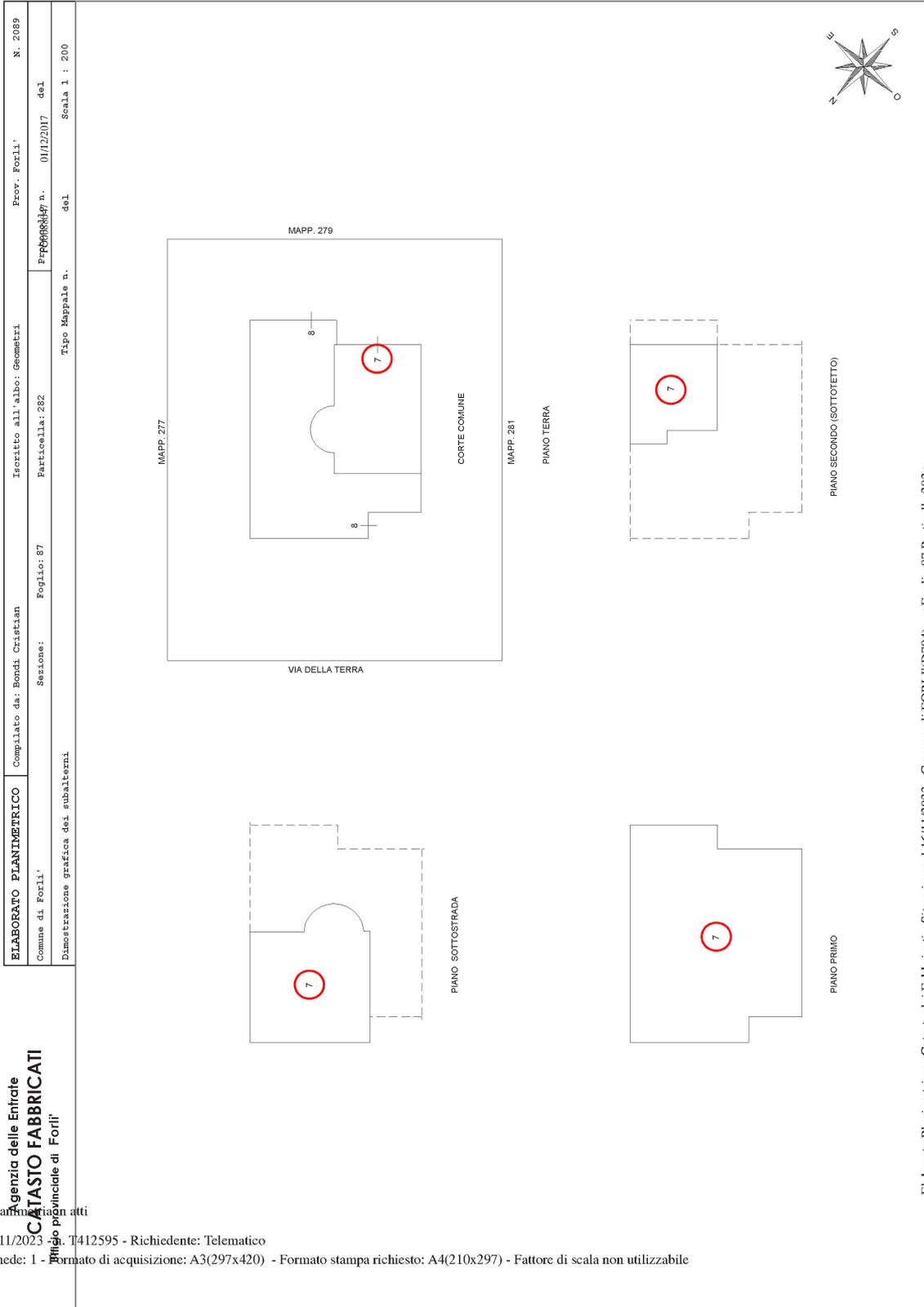




**Barbara Mazzoni geometra**  
 Via Cervese 53 Forlì FC  
 335 6223452 – 0543 721843  
 c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401  
 PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## 17.4) ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE – BENI COMUNI (All.06)

Data: 16/11/2023 - n. T412595 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria con atti

Data: 16/11/2023 - n. T412595 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - 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



Direzione Provinciale di Forlì  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/11/2023

Ora: 21:07:30

Numero Pratica: T412596

Pag: 1 - Fine

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
FORLÌ		87	282		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						Immobile soppresso
2						Immobile soppresso
3						Immobile soppresso
4	VIA DELLA TERRA	6	T			SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6	VIA DELLA TERRA	6	T			CORTE COMUNE AI SUBALTERNI 7 E 8
7	via della terra	6	S1-T - 1-2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
8	VIA DELLA TERRA	6	T		1	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Visura telematica

### 18) STIMA LOTTO UNICO

- **Diritto di piena PROPRIETÀ' 1/1 di porzione di fabbricato urbano, tipologia ABITAZIONE su vari livelli, compresa in un immobile residenziale di tipo bifamiliare sito in Comune di Forlì (FC) – Via della Terra n. 6 int. 2 – località Villanova - oltre proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., tra cui trovasi in particolare la corte scoperta.**

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

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene 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.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## 18.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici sono calcolate graficamente sulla planimetria catastale attuale:

Abitazione p.t.+ p.1° = (157,64 x 100%) = _____	mq.	157,64 +
Loggia comunicante p.1° (8,30 x 30%) = _____	mq.	2,49 +
Cantina comunicante p.s1 (43,26 x 50%) = _____	mq.	21,63 +
<u>Sottotetto comunicante* (22,56 x 50%) = _____</u>	<u>mq.</u>	<u>11,28 =</u>
<b>Totale Sup. Commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>193,04</b>

(\*) considerata la sola superficie con altezza minima ml.1,50.

## 18.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario individuato e ritenuto congruo al bene 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.20)**.

Mq. 193,04 x € 1.650,00/mq. Abitazione tipo civile = \_\_\_\_\_ € 318.516,00

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

€ 318.516,00 x 0,90 = \_\_\_\_\_ € 286.664,40

(\*) L'esperta stimatrice ha ritenuto di applicare un coefficiente valutando il contesto di tipo bifamiliare, tipologia costruttiva e stile architettonico, età, qualità, stato di finiture, conservazione generale del bene.

Applicazione del coefficiente percentuale stimato per costi sanatoria e ripristini

(Non puntualmente prevedibili attualmente, in questa sede)

€ (286.664,40 – 20%) = \_\_\_\_\_ € 229.331,52

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

€ (229.331,52 – 10%) = \_\_\_\_\_ € 206.398,37

**VALORE STIMATO FINALE arrotondato = € 206.400,00**





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

**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 sul bene, quindi il valore in esecuzione è pari valore complessivo stimato sopra.

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

Stando alla tipologia architettonica, contesto, dimensioni e accessibilità la scrivente **NON RITIENE DI COMODA DIVISIBILITA' IL LOTTO PIGNORATO.**

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

Dalla verifica attraverso ispezione telematica compiuta dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, aggiornata alla data del 09/04/2024 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.10).**

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

**- Diritto di piena PROPRIETA' 1/1 di porzione di fabbricato urbano, tipologia ABITAZIONE su vari livelli, compresa in un immobile residenziale di tipo bifamiliare sito in Comune di Forlì (FC) – Via della Terra n. 6 int. 2 – località Villanova - oltre proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., tra cui trovasi in particolare la corte scoperta.**

Destinazione d'uso: Abitazione su livelli (inserita in bifamiliare)

Immobile costruito nel 1986 dichiarato abitabile nel 1990

Stato di conservazione generale: buono

Superficie commerciale complessiva: Mq. 197,32

Vani abitazione: una cucina-pranzo, un ampio disimpegno, due bagni, un antibagno, loggia, cantina e sottotetto oltre corte comune scoperta

Valore Locativo probabile [Valore minimo OMI di zona – 2° Sem.2023] = € 4,40/mq./mensili = (4,40 x 193,04) = € 849,38/mensili = **€ 850,00/ mensili arrotondati (All.20).**

Si evidenzia che attualmente vi sono le utenze e impianti condivisi con l'abitazione in aderenza, che non è oggetto di pignoramento.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## 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 Esecutati

----- nato a ----- il -----  
----- nato a ----- il -----  
----- nato a ----- il -----

acquisiti il 29/11/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì **(All.21)**.

## 23) STATO CIVILE Esecutati

La scrivente in data 04/12/2023 ha provveduto a tale verifica presso l'Unità Servizi Demografici del Comune di Forlì.

Da tale verifica si rileva che:

- ----- come meglio sopra identificati, come risulta dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Forlì al N. --- P. 2 S. A anno 1990, il giorno ----- hanno contratto matrimonio in Forlì (FC).

### ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di FORLÌ n. ----- / 2013 in data ----- è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto **(All.22)**.

- ----- (esecutata) come meglio sopra identificata, risulta di stato libero, come si documenta con Certificato Anagrafico di Stato civile del 11/04/2024 **(All.23)**.

## 24) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

La scrivente il giorno 04/12/2023 ha provveduto al reperimento del certificato storico presso l'Unità Servizi Demografici del Comune di Forlì.

----- (esecutato) come sopra, è risultato residente in Forlì (FC) Via della Terra n.6 Interno 2 dal 28/04/1964 per immigrazione da ----- **(All.24)**.

A quella data, 04/12/2023, ----- (esecutato) era residente nell'abitazione oggetto di pignoramento unitamente a ----- (esecutata) la quale alla data del 11/04/2024 risulta residente altrove; ovvero viene allegato in perizia il Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia risalente al 04/12/2023 **(All.25)** e anche quello aggiornato al 11/04/2024 per documentare che il bene pignorato è residenza del solo ----- (esecutato) (come anche verbalizzato





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

in data 31/01/2024 dal Custode nominato) **(All.26)**.

## **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 di vendita del 2016 si rileva che lo stesso fu dichiarato fiscalmente soggetto ad Imposta di Registro **(All.09)**.

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

In data 02/02/2024 la scrivente ha depositato istanza motivata al GIUDICE chiedendo una proroga di 60 gg. per il deposito della perizia.

Tale proroga è stata concessa da GIUDICE in data 20/02/2024.

## **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; inoltre provvederà ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito presso la propria residenza.

La scrivente depositerà telematicamente in Cancelleria l'Attestazione degli invii relativa 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.

## **30) RIEPILOGO FINALE**

L'esperta nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile

**Valore di mercato per l'intera quota di piena proprietà sul bene la somma di € 206.400,00** (Euro Duecentoseimilaquattrocento/00) già al netto delle riduzioni come applicate.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

### **31) ALLEGATI :**

La Perizia di stima si compone di n. 32 pagine dattiloscritte numerate e dei seguenti allegati:

- 01) AVVISO DEBITORI
- 02) VERBALE 31.01.2024
- 03) Visura Catasto Terreni
- 04) Mappa Terreni
- 05) Visura Catasto Fabbricati
- 06) Elaborato plan.+ Elenco sub.
- 07) Visura Confinante sub.8
- 08) ATTO MICCOLI 1985
- 09) ATTO SCOZZOLI 2016
- 10) Agg.to IPOTECARIE
- 11) NOTA PIGNORAMENTO
- 12) Planimetria Catastale 2000
- 13) Risposta LOCAZIONI
- 14) MODULO RICHIESTA
- 15) ESITO RICERCHE
- 16) RICH. ACCESSO AGLI ATTI
- 17) PEC Pratica 2017 sub.8
- 18) Comunicazione COMUNE
- 19) Planimetria Catastale 2016
- 20) OMI
- 21) CODICI FISCALI
- 22) ATTO MATRIMONIO
- 23) STATO LIBERO
- 24) RESIDENZA STORICO
- 25) STATO DI FAMIGLIA 2023
- 26) STATO DI FAMIGLIA AGG.TO 2024
- 27) APE 03925-063225-2016-Rev01.

Forlì, 23 Aprile 2024

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

