



**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

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**r.g. n. 111/2023**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

### “LOTTO UNICO”

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

- Diritto di PIENA PROPRIETA' 1/1 di APPARTAMENTO + GARAGE facenti parte del Condominio “San Nicolò” sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) Via Flavio Biondo n.25/A Interno 4 - oltre diritti di comproprietà in ragione di 218,72 millesimi sulle parti comuni dell'edificio.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tipologia del bene	Ubicazione	Sezione	Dati Catastali - TERRENI -					
			Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Via Flavio Biondo n.25/A Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)	Castrocaro Terme T Sole	28	384	ENTE URBANO	870,00	-	-



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Tipologia del bene	Ubicazione	Piano	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita (€)	
GARAGE	Via Flavio Biondo n.25 Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)	T	28	384	1	1	C/6	1	38 mq	206,07	38 mq
APPARTAMENTO	Via Flavio Biondo n.25/A Int.4 Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)	2	28	384	8	1	A/3	2	5,5 vani	525,49	Totale: 100 m <sup>2</sup> Totale: escluse Aree scoperte**: 92 m <sup>2</sup>
BENE COMUNE NON CENSIBILE (Ingresso, Scale, Autoclave e Corte)	Via Flavio Biondo n. SNC Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)	T-1-2	28	384	13	-	-	-	-	-	Beni Comuni Non Censibili a tutti i subb.
BENE COMUNE NON CENSIBILE (Porzione area scoperta uso passo carraio e parck esterno)	Via Flavio Biondo n. SNC Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)	T	28	384	14	-	-	-	-	-	Beni Comuni Non Censibili a tutti i subb.
BENE COMUNE NON CENSIBILE (Porzione area scoperta Adibita ad aiuola verde)	Via Flavio Biondo n. SNC Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)	T	28	384	15	-	-	-	-	-	Beni Comuni Non Censibili a tutti i subb.

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

#### CONFINANTI

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

- Fg. 28 P.IIa 384 Sub.1 stessa proprietà (debitore)
- Fg. 28 P.IIa 384 Sub. 2 ragioni -----
- Fg. 28 P.IIa 384 Sub. 5 ragioni -----
- F.g 28 P.IIa 384 Sub. 7 ragioni -----
- Fg. 28 P.IIa 384 Sub. 13 PARTI COMUNI CONDOMINIALI.



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

#### **PERTINENZA**

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

#### **PROVENIENZA DEI BENI**

- **Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio** ----- **di Forlì del 25/09/1985** Rep. -----  
----- Raccolta ----- trascritto a Forlì il 27/09/1985 Art. ----- con il quale  
il Sig. ----- (debitore esecutato) acquistava i beni pignorati dalla Società  
“IMMOBILIARE -----” con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) censiti  
nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) di detto comune al Foglio 28 Particella 384 Sub. 1 e  
Sub. 8 oltre parti comuni per i diritti di comproprietà pari a 218,72 millesimi.

La società venditrice (come sopra identificata) era proprietaria del terreno su cui sorge ad oggi il  
fabbricato condominiale avendolo essa acquistato come segue:

- **Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio** ----- **di Forlì del 24/10/1983** Rep. -----  
Raccolta ----- trascritto a Forlì il 15/11/1983 Art. ----- con il quale la Società  
“IMMOBILIARE -----” con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)  
acquistava Lotto di terreno in parte edificabile e in parte agricolo, censito nel Catasto Rustico di  
detto comune alla Partita 1825 Foglio 28 Particella 384 avente superficie catastale di mq. 870 dai  
Sigg.ri -----.

#### **REGIME FISCALE**

Leggendo l'atto di acquisto dei beni da parte dell'esecutato si rileva che lo stesso fu dichiarato  
dalle parti soggetto ad I.V.A..

#### **REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITA'**

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. -- del 03/12/1983 – Prot. n. ---- – Pratica n. ---** avente ad oggetto la  
“Costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via F.Biondo”, rilasciata dal Comune di  
Castrocaro Terme e Terra del Sole alla società immobiliare -----.

- **VARIANTE Prot. n. ---- – Pratica n. -- del 18/05/1985** avente ad oggetto la Variante alla  
Concessione n. ----- di cui sopra, rilasciata dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole  
alla società immobiliare -----.

- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' Pratica n. ---/83, --/85 - Prot. n. ---- (?)** (La ctu riferisce ed  
evidenzia che il numero di protocollo non risulta leggibile con chiarezza e pertanto non è certa di  
riportare tale dato correttamente) rilasciato il 19/07/1985 dal Sindaco del Comune di Castrocaro  
Terme e Terra del Sole (FC) alla società immobiliare -----.



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

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

Dal rilievo con misurazioni interne dei locali eseguito personalmente dalla ctu sul posto in data 09/10/2023 con ulteriore verifica di alcune di esse in data 02/08/2024, sostanzialmente si riscontrano alcune difformità nelle quote, scostamenti riguardo la posizione e/o rappresentazione di alcune divisorie interne sia all'appartamento che al garage, scostamenti relativi alle superfici dei balconi, imperfezioni/errori grafici di rappresentazione dei beni.

Dando conto delle attuali normative e leggi vigenti alcune difformità fra quelle emerse potranno probabilmente configurarsi e rientrare nelle tolleranze, ma prudenzialmente per il contesto della perizia, la ctu considera la necessità di provvedere ad una sanatoria edilizia per regolarizzare lo stato di fatto dei beni.

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

Facendo riferimento a quanto riportato sopra le difformità/scostamenti rilevati potranno essere regolarizzati presentando in Comune una dedicata pratica edilizia in sanatoria a cura di tecnico abilitato.

La ctu valuta il costo presunto e indicativo comprensivo delle parcelle tecniche relative alla redazione della pratica edilizia in sanatoria, redazione della pratica di variazione per l'aggiornamento catastale delle due unità immobiliari, diritti di segreteria, diritti catastali, sanzione amministrativa e quanto altro necessario, stimando prudenzialmente un importo forfettario omnicomprensivo pari ad € 7.000,00 (Euro Settemila/00) ritenendola somma congrua per il caso in questione, che verrà decurtata dal valore di stima finale dei beni nel proseguo della perizia.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEL BENE**

Bene occupato da uno dal soggetto esecutato e sua coniuge.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**APE n. 02985-593168-2024** rilasciato il 26/07/2024 valido fino al 26/07/2034.

L'appartamento risulta essere in **CLASSE energetica F.**

Si precisa che il garage per categoria e destinazione d'uso (ambiente non riscaldato) non necessita di APE.

### **VALORE INTERO Diritto di Piena Proprietà**

La C.T.U. nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile

**Valore di mercato dell'intera quota di piena proprietà sui beni la somma di € 115.600,00**

(Euro Centoquindicimilaseicento/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

**VALORE LOCATIVO**

Valore Locativo [Valore medio OMI di zona – 2° Sem.2023] = € 3,85/mq./mensili = (3,85 x 120,42)  
= € 463,62/mensili = **€ 460,00/ mensili arrotondati.**

Forlì, 03 Settembre 2024

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