

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica – Es. Imm. N. 111/2023 R.G.ES.

G.Es. Dott. DANILO MAFFA

PERIZIA IMMOBILIARE

Creditore procedente:

Debitore esecutato:



Forlì, 03 Settembre 2024

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)

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. 3 |
| 02.3-CONFINANTI | pag. 6 |
| 02.4-DESCRIZIONE DEI BENI | pag. 6 |
| 02.5-FOTO | pag. 8 |
| 03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA.... | pag. 17 |
| 04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI... | pag.17 |
| 05- PLANIMETRIE | pag.18 |
| 06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI | pag.21 |
| 07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI | pag.21 |
| 08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI, | pag.21 |
| 09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc... | pag.22 |
| 10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE... | pag.22 |
| 11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI | pag.23 |
| 12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita | pag.25 |
| 13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA' | |
| 13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA' | pag. 25 |
| 13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA') | pag.25 |
| 14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – COSTI PREVISTI | pag.28 |
| 15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.... | pag.28 |
| 16-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE | pag.28 |
| 17-CATASTO | pag.28 |
| 17.1-Catasto Fabbricati | pag. 28 |
| 17.2-Variazione Catastale per Aggiornamento | pag. 29 |
| 17.3-Planimetria catastale Appartamento | pag.29 |
| 17.4-Planimetria catastale Garage | pag.30 |
| 17.5-Elaborato Planimetrico | pag.31 |
| 18-STIMA LOTTO UNICO | pag.33 |
| 18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO) | pag.33 |
| 18.2-Determinazione superficie commerciale | pag.33 |
| 18.3-Valutazione e Fonti di informazione | pag.33 |
| 19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ... | |
| 19.1-Eventuali quote in esecuzione | pag.34 |
| 19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene | pag.34 |
| 19.3-Verifica creditori iscritti.... | pag.34 |
| 20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO... | pag.34 |
| 21-VENDIBILITA' LOTTO UNICO | pag.35 |
| 22-CODICE FISCALE Debitore Esecutato | pag.35 |
| 23-STATO CIVILE Debitore Esecutato | pag.35 |
| 24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO | pag.35 |
| 25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE | pag.35 |
| 26-REGIME FISCALE dell'immobile | pag.36 |
| 27-ISTANZA DI PROROGA | pag.36 |
| 28-DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE | pag.36 |
| 29-COMUNICAZIONI AVVENUTO DEPOSITO | pag.36 |
| 30-RIEPILOGO FINALE | pag.36 |
| 31-ALLEGATI | pag.36 |

PREMESSA

Con Giuramento di accettazione incarico ed assunzione impegno di rito prestato telematicamente il giorno 26/09/2023 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 esperta stimatrice così come nominata dal Giudice Dr. DANILLO MAFFA, per la descrizione e stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. **111/2023 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 27/09/2023 all'indirizzo di residenza indicato agli atti del pignoramento. L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 09/10/2023 ore 15:00, unitamente e con la presenza della CUSTODE D.ssa ----- di Forlì ed è stato possibile accedere all'interno delle unità immobiliari pignorate grazie alla presenza dell'esecutato.

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

02.1) IDENTIFICAZIONE BENI E DIRITTI PIGNORATI

La scrivente a seguito delle ricerche effettuate e di quanto scaturito come riportato nella presente perizia, ritiene di considerare i beni pignorati un LOTTO UNICO così composto:

- 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.

02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento corrispondenti sia ai dati dell'Atto di Pignoramento che ai dati della Nota di Trascrizione Reg. Gen. ----- - Reg. Part. ---- presentata il 03/08/2023 a Forlì - Rep. n. ---- del 14/07/2023 Tribunale di Forlì.

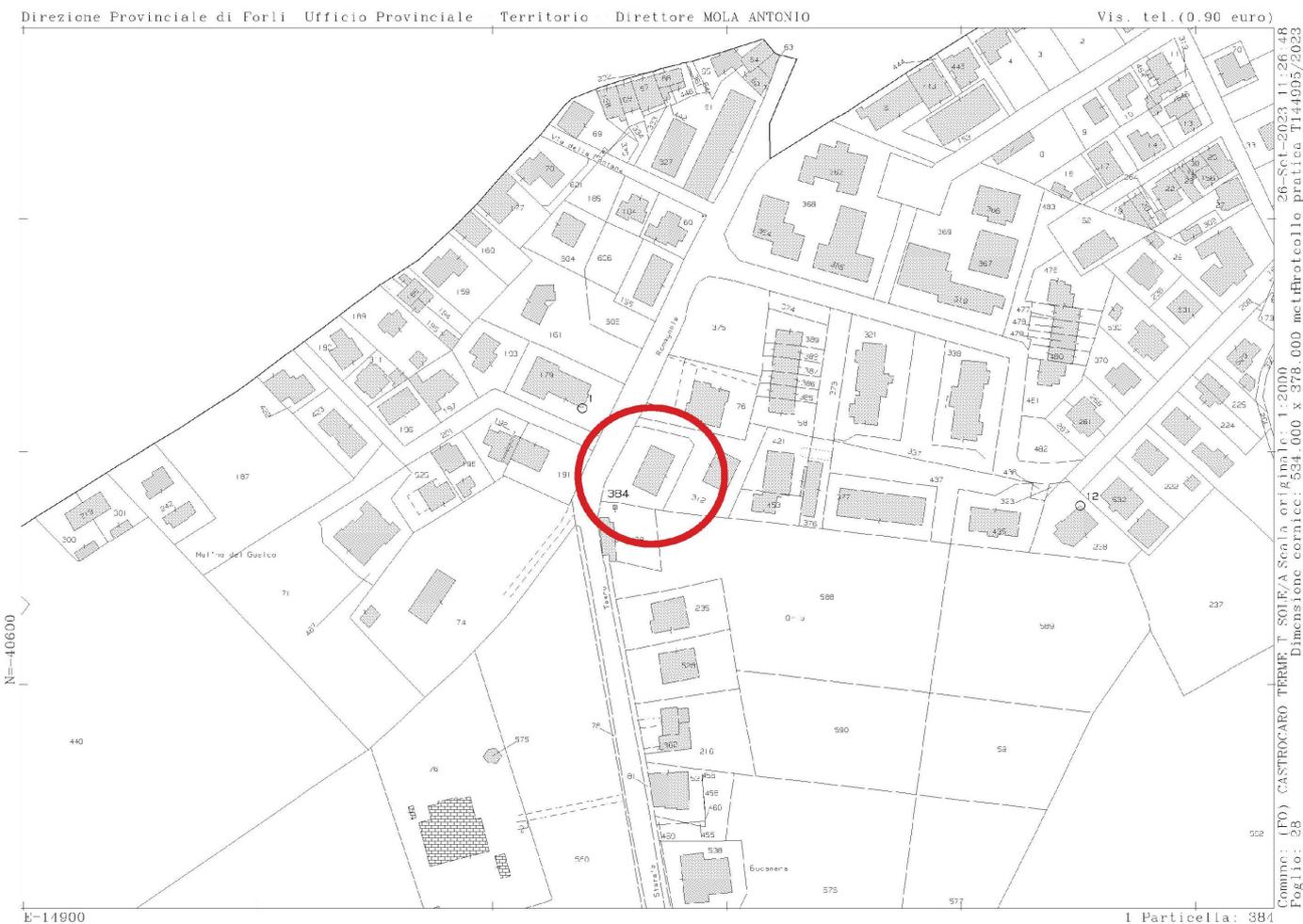
02.2.1 - Catasto Terreni:

LOTTO UNICO ricadente nel Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) come tabella che segue:

(Visura Storica Terreni) **(All.01)** :

| 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 | - | - |

(Mappa Catasto Terreni) **(All.02)** :



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

LOTTO UNICO censito in Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) come da tabella che segue:

Intestazione catastale attuale da Visure Storiche Catasto Fabbricati **(All.03, 04, 05, 06 e 07)** :

----- nato a ----- il ----- - ----- Proprietà.

| 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 ² Totale: escluse Aree scoperte**: 92 m ² |
| 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).

02.3) CONFINANTI (All.08)

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.

02.4) DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico in esecuzione è composto da un appartamento al secondo ed ultimo piano senza ascensore oltre a garage piano terra del Condominio “San Nicolò”; sono anche compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali ovvero: ingresso e vano scale, locale autoclave piano terra, corte scoperta pertinenziale che comprende la parte delimitata da recinzione su tutti i lati, la parte esterna alla recinzione e adibita ad aiuola, la parte esterna alla recinzione adibita a passo carraio e parcheggio autovetture; è anche presente il sottotetto accessibile con botola collocata nel vano scale comune.

Il condominio è stato realizzato a partire dal 1984 e ultimato nel 1985.

Si compone di 6 appartamenti complessivi (3 piano primo e 3 piano secondo) oltre 6 rispettivi garage tutti comunicanti anche con l’interno.

Come si legge dalla documentazione reperita presso il Comune di Castrocaro Terme si rileva che la struttura portante è di tipo intelaiato in cemento armato a partire dalle fondazioni; solai e tetto in latero-cemento; le murature di tamponamento esterno hanno spessore cm. 30 circa. La copertura è a quattro falde inclinate complete di manto di copertura in tegole e lattoneria per regimazione delle acque piovane. Facciate esterne del primo e secondo piano rivestite con elementi tipo effetto faccia-vista e piano terra intonacato e tinteggiato; cornicione in cemento armato a vista così come le solette dei balconi a sbalzo.

Si sviluppa su tre livelli fuori terra: piano terra adibito a servizi, piano primo e secondo ad abitazioni, oltre ultimo piano ovvero sottotetto.

L’ingresso e vano scale sono pavimentati con marmo, porte interne piano terra in legno tamburato, portoncino di ingresso in alluminio; porte interne di accesso ai garage e servizi in metallo; è presente l’impianto elettrico.

Il Garage pignorato è dotato di due basculanti metalliche di accesso dalla corte esterna e due porte interne metalliche dal disimpegno esclusivo che si raggiunge direttamente con l’ingresso condominiale. La pavimentazione è tipo palladiana in pezzi di marmo, pareti e soffitto tinteggiato; finestre in metallo. E’ presente l’impianto elettrico dentro al garage.

L’appartamento pignorato è situato al secondo piano; ingresso dal quale si entra sia in cucina che in sala; disimpegno notte che consente di accedere alle due camere da letto e ai due bagni; sono

presenti quattro balconi, ovvero ogni vano principale ha l'accesso diretto al rispettivo balcone, escluso i due servizi igienici.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica escluso solo le due camere da letto che hanno parquet in legno tipo a quadrotti; rivestimenti bagni e cucina in ceramica. Porte interne in legno tamburato e sia finestre che porte-finestre in alluminio con avvolgibili in plastica. Presenti impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano e radiatori in ogni stanza.

Lo stato generale dei beni pignorati, che risale a circa 40 anni fa, si rappresenta buono, ma si osserva che l'appartamento presenta segni e tracce dovute presumibilmente ad esiti di condense e/o muffe superficiali e visibili, in particolare negli angoli sia verticali che orizzontali a soffitto; nel garage, lungo le pareti per la porzione in basso verso pavimento, presenza di segni di umidità riconducibili presumibilmente ad umidità di risalita con sfarinamento superficiale della pittura.

Si riferisce che i balconi (in particolare i parapetti) presentano i segni degli interventi eseguiti nell'anno 2021 (come dichiarato dall'amministrazione condominiale) per la messa in sicurezza del cemento armato, mostrando porzioni con ferri di armatura portati in luce e trattati.

Dati geometrici:

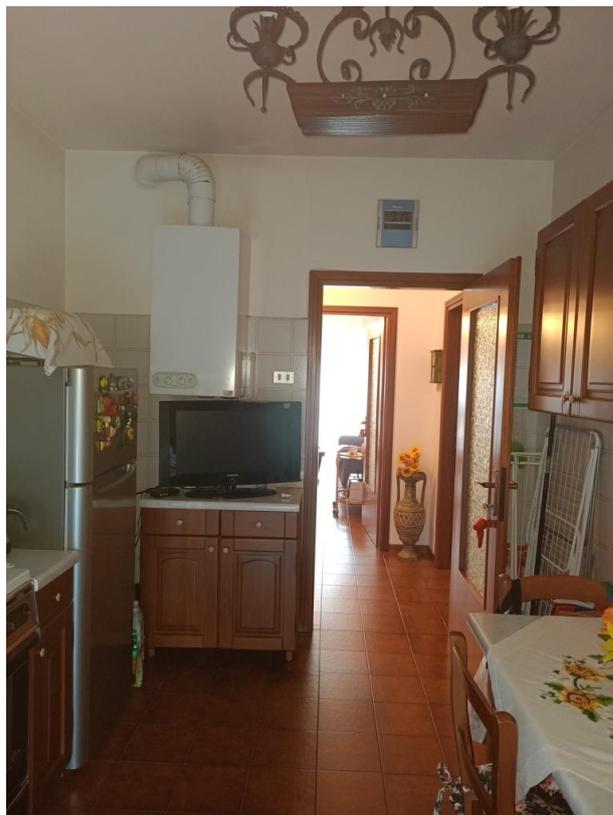
Si riportano le superfici utili nette interne, come rilevate in loco dalla ctu:

- Ingresso mq. 3,70 circa
- Cucina mq. 10,50 circa
- Sala da pranzo mq. 19,50 circa
- Disimpegno notte mq. 4,80 circa
- Letto matrimoniale mq. 14,75 circa
- Letto matrimoniale mq. 15,00 circa
- Bagno mq. 5,30 circa
- Bagno mq. 5,30 circa
- Balcone letto mq. 4,80 circa
- Balcone letto mq. 4,80 circa
- Balcone cucina mq. 5,15 circa
- Balcone sala mq. 6,15 circa

L'altezza utile netta interna è pari a ml. 2,70 circa.

- Disimpegno garage mq. 3,30 circa
- Garage mq. 32,00 circa

L'altezza utile netta interna è pari a ml. 2,30 circa.



Cucina



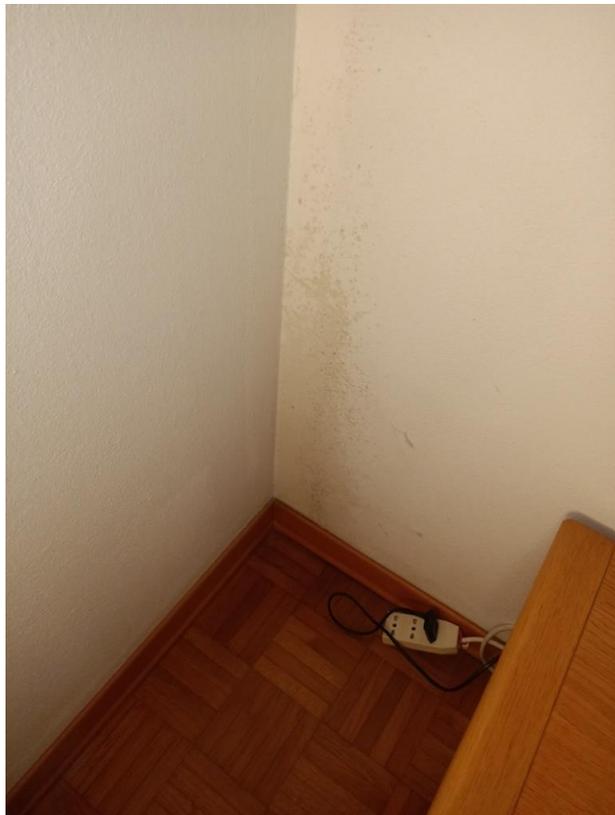
Sala da pranzo e Disimpegno notte



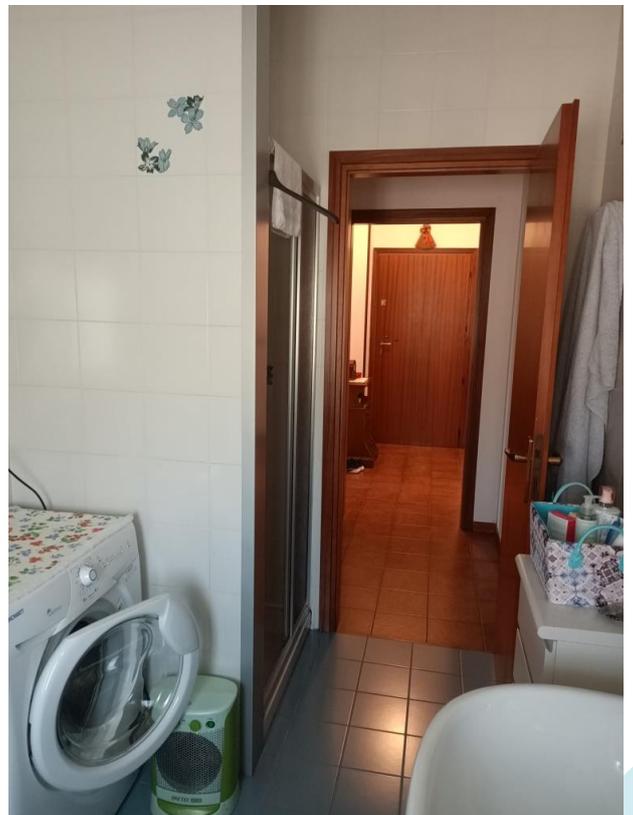
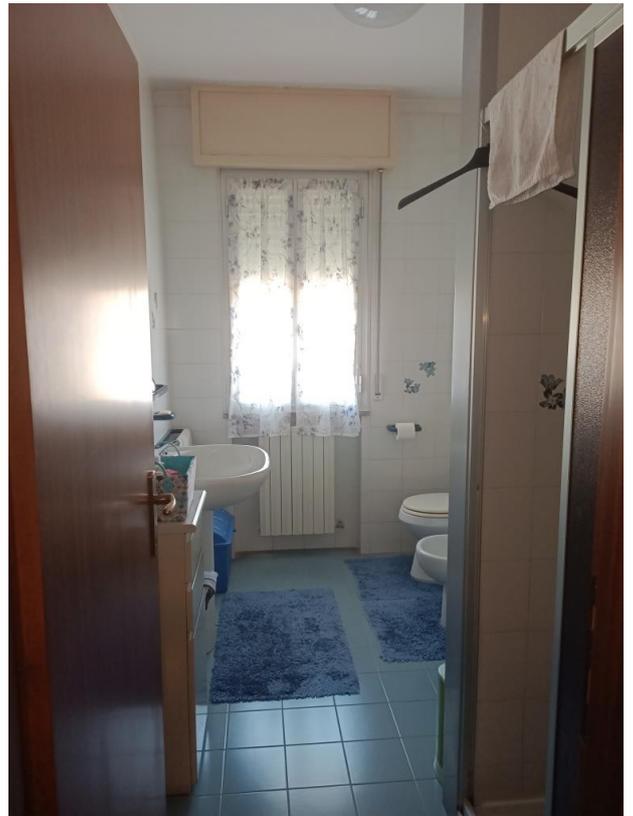
Letto matrimoniale



Letto matrimoniale con segni di muffe e condense (verticali e orizzontali)



Segni di muffe e condense



Bagno con vasca e Bagno con doccia/lavatrice



Balconi con i segni dei trattamenti per loro messa in sicurezza





COLLINE viste dal balcone



FORTEZZA DI CASTROCARO TERME vista dal balcone



Viste Garage con presenza di segni presumibilmente dovuti ad umidità di risalita





Vista zona parcheggio esterno



Vista ingresso vano scale con segni di distacchi di intonaco puntuali al soffitto



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 11/09/2023 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 piena proprietà per l'intero del debitore:

----- nato a ----- il -----
avendolo egli acquistato come segue:

- 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 **(All.09)**.

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

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 11/09/2023 a cura e firma del Notaio ----- di -----.

Come richiesto dal Quesito n.4 del Giudice, il giorno 24/07/2024 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. Da tale ispezione, aggiornata quindi al 24/07/2024, si è accertato che **NON VI SONO** ulteriori gravami sui beni in esecuzione oltre quelli già indicati nella Relazione Notarile che di seguito si riportano per utilità di lettura della perizia e nello stesso ordine **(All.11)**.



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- **ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2005** - Registro Particolare ---- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale ---
----- Repertorio ----- del 26/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la somma complessiva di € 200.000,00
(capitale € 100.000,00) della durata di 19 anni, a favore di -----
----- e contro ----- (debitore esecutato) per i diritti pari a 1/1 di piena
proprietà sui beni oggetto di pignoramento (sub.1 e sub.8 Catasto Fabbricati come meglio identificati in
perizia nella parte che precede oltre ai diritti di comproprietà su fg.28 P.la 384 Catasto Terreni come
meglio identificati in perizia nella parte che precede).

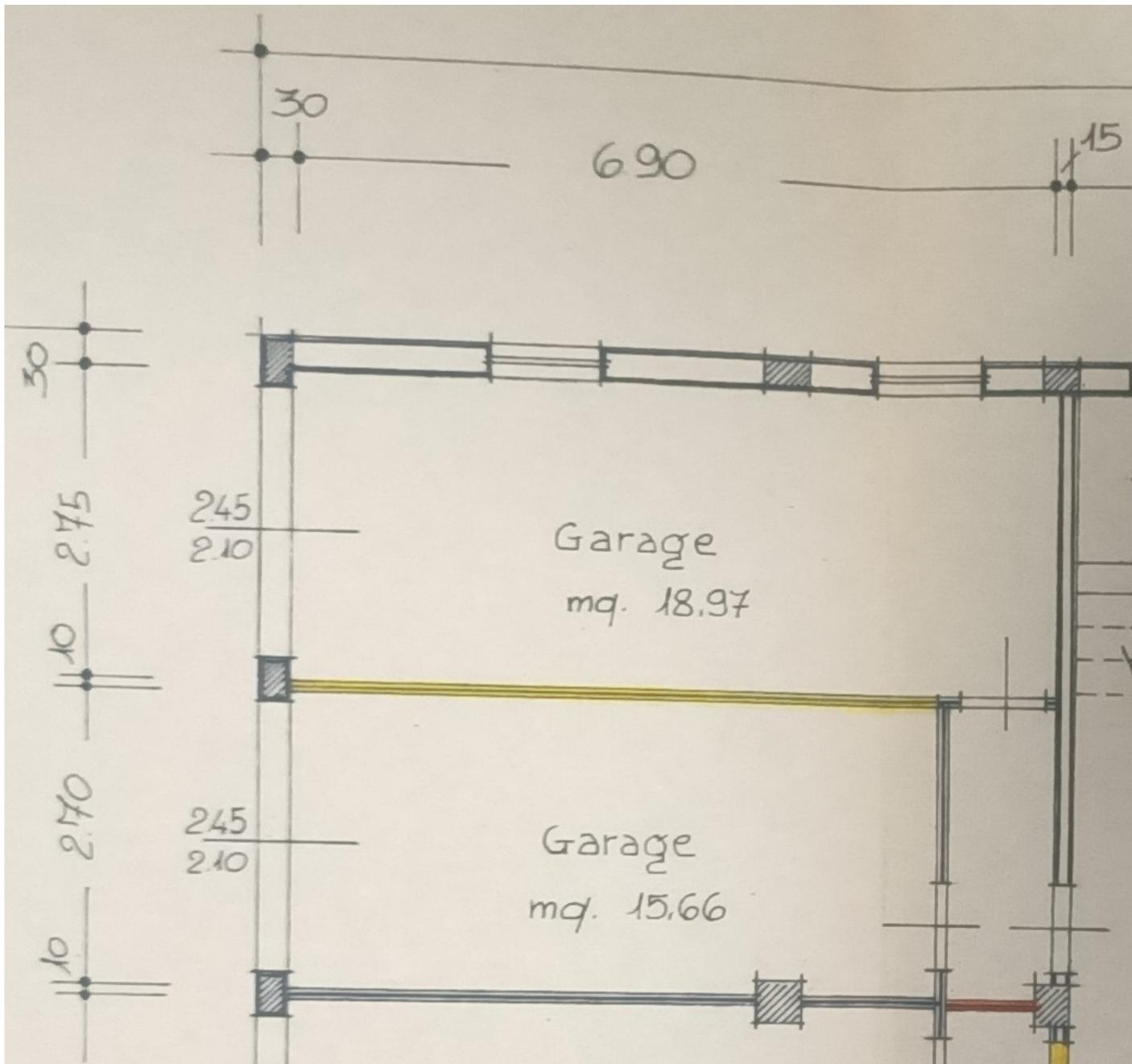
- **ISCRIZIONE CONTRO del 12/02/2020** - Registro Particolare --- Registro Generale ---- Pubblico ufficiale -----
----- Repertorio ----- del 11/02/2020 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di
----- per la somma complessiva di € 77.326,74 (capitale di €
38.663,37) e contro ----- (debitore esecutato) per i diritti pari a 1/1 di piena
proprietà sui beni oggetto di pignoramento (sub.1 e sub.8 Catasto Fabbricati come meglio identificati in
perizia nella parte che precede).

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023** - Registro Particolare ---- Registro Generale ----- - Pubblico
ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio ---- del 14/07/2023 - ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di -----
----- e contro ----- (debitore esecutato) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui
beni oggetto di pignoramento (sub.1 e sub.8 Catasto Fabbricati come meglio identificati in perizia nella
parte che precede oltre ai diritti di comproprietà su fg.28 P.la 384 Catasto Terreni come meglio identificati
in perizia nella parte che precede).

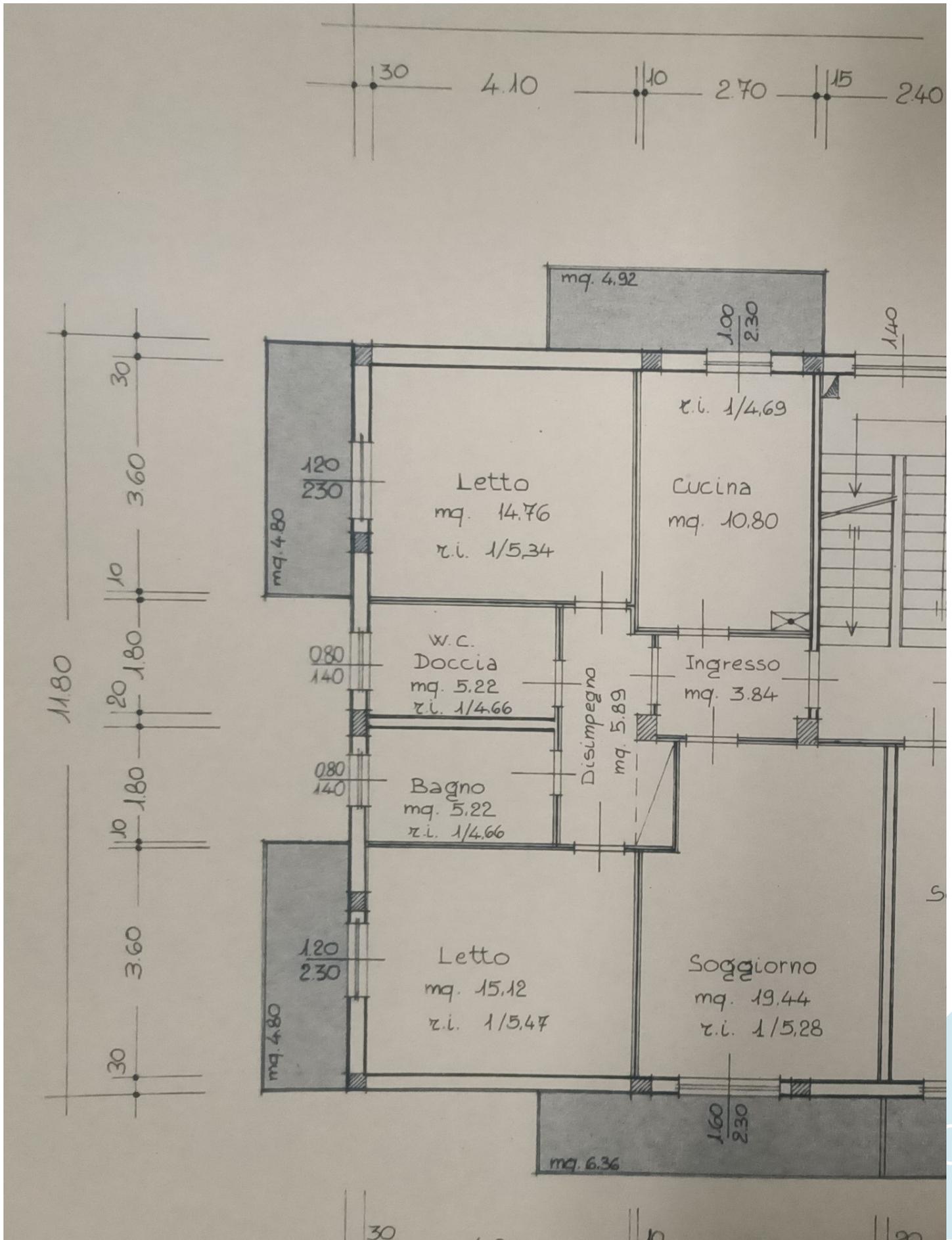
05) PLANIMETRIE

Si riportano le piante dei beni pignorati estratte dai disegni dell'ultimo stato autorizzato dal
Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) (VARIANTE 1985) così come reperiti dalla ctu
presso il Comune medesimo risultando archiviati agli atti **(All.12)**:

PIANO TERRA (Garage)



PIANO SECONDO (Appartamento)



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'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (se occupato da terzi) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO... (es., contratti di locazione, contatti di comodato, ..)

Facendo riferimento alla risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Forlì con PEC del 15/07/2024 non sono risultati contratti di locazione in essere che riguardino i beni pignorati (All.13).

I beni pignorati, come verbalizzato dalla Custode in occasione del primo accesso del 09/10/2023, sono occupati dal debitore Sig. ----- unitamente alla propria coniuge Sig.ra -----, nata a ----- il ----- – c.f. -----, coerentemente a quanto risulta documentato dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, reperito dalla ctu presso l'Ufficio Anagrafe di Castrocaro Terme e Terra del Sole in data 03/07/2024 **(All.14).**

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 Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) nel merito il PSC (PIANO STRUTTURALE COMUNALE) la ctu riporta quanto in esso indicato riguardo i vincoli in cui ricade il lotto in pignoramento, ovvero riferendo quanto indicano le cartografie/elaborati di riferimento:

- Sistema insediativo: Territorio consolidato (Rif. ELABORATO "A" PSC)
- Zonizzazione Paesistica: Zone di tutela del paesaggio fluviale (Art. 17c PTCP) (Rif. ELABORATO "B1" PSC)
- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei: Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei (Rif. ELABORATO "B3" PSC)
- Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali: Territorio urbanizzato (Art.28 LR 20/2000): Ambiti urbani consolidati (Rif. ELABORATO "B4" PSC)
- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità: Depositi Alluvionali terrazzati (Rif. ELABORATO "A1" PSC – Carta Geomorfologica)
- Zonizzazione P.R.G.: Residenziale esistente (Rif. ELABORATO "B" PSC – Carta delle Attività Antropiche).

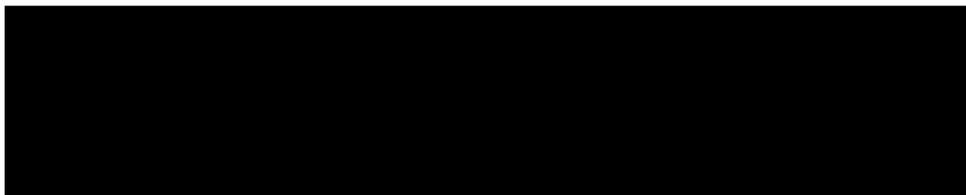
09) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Per la tipologia dei beni che sono compresi nel condominio di civile abitazione denominato "San Nicolò" non risultano esservi vincoli oltre quanto dispone il regolamento condominiale reperito presso l'amministratore pro-tempore **(All.15)**.

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

Avendo interpellato l'attuale amministratore condominiale pro-tempore la ctu ha inoltrato con mail le domande di competenza, come richieste nel quesito del Giudice **(All.16)**.

Segue la Dichiarazione ricevuta:



Spett.le
geom. Mazzoni Barbara
Via Cervese, 53
47122 Forlì
barbaramazzoni@libero.it

Forlì, 07/08/2024

Oggetto: CTU – Tribunale di Forlì - Esecuzione immobiliare r.g.n. 111/23 contro

La sottoscritta 
C.F. , consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli articoli 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in qualità di amministratore pro-tempore del Condominio San Nicolò, C.F. 92012760408, sito in Forlì, località Castrocaro Terme, via Flavio Biondo 25/A,

dichiara

- a) L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile afferente l'unità  ammonta a 1.100,00 / 1.200,00 euro.
- b) Non sussistono spese straordinarie già deliberate.
- c) Le quote di spettanza dovute dall'unità  sono state ad oggi interamente versate.
- d) Quanto l'unità di  deve per l'esercizio 01/01/2024 – 31/12/2024 risulterà nel preventivo esercizio 01/01/2024 – 31/12/2024, oggetto di discussione ed approvazione in sede d'assemblea che si terrà prossimo settembre.
- e) Il Condominio San Nicolò' ha un proprio regolamento di condominio, con unita tabella millesimale di proprietà. In allegato copia.
- f) Il Condominio San Nicolò' non ha liti pendenti.
- g) Ad oggi nel Condominio San Nicolò' non sussistono lavori in corso.
- h) Nell'anno 2021 il Condominio ha dato luogo, in edilizia libera, ai lavori di messa in sicurezza dei balconi consistenti nella demolizione delle loro parti ammalorate e passivazione dei ferri.

In fede



Estratto NTA RUE

8 Sub - ambiti A10-B

Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere

I sub-ambiti B comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate a media densità edilizia adeguatamente infrastrutturate in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente e l'eventuale reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici.

Usi e categorie d'intervento ammessi

Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati ai commi 2 e 3 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire.

Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

| | | |
|----|---|-------------------------------------|
| NC | = | Nuova costruzione |
| AM | = | Ampliamento |
| RI | = | Ricostruzione |
| D | = | Demolizione |
| MO | = | Manutenzione Ordinaria |
| MS | = | Manutenzione Straordinaria |
| RC | = | Restauro e Risanamento conservativo |
| RE | = | Ristrutturazione Edilizia |
| CD | = | Cambio di destinazione d'uso |

Indici e parametri edilizi

Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione, Demolizione e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

| | |
|---|--|
| UF max (piani seminterrati, fuori terra e sottotetti) | 0,66 mq/mq. |
| UF max (piani interrati) | E' prevista una superficie aggiuntiva pari alla superficie coperta (SCO) finalizzata esclusivamente alla realizzazione di piani interrati in sagoma, nel rispetto di tutto gli altri parametri edilizi e delle norme di legge. La realizzazione di locali interrati non in sagoma concorrono al conteggio della ST relativa ai piani seminterrati, fuori terra e sottotetti. |
| Q max | 40% della SF o = Q preesistente se superiore |
| H max | 10,00 mt. o = H preesistente se superiore |
| Numero massimo dei piani abitabili fuori terra | 3 |
| Distanza minima dai confini di proprietà | m.5,00 |
| Distanza minima tra gli edifici | m. 10,00 |
| Distanza minima dalle strade | m. 5,00 dal filo stradale |
| SP | >= 40% |
| Visuale libera (rispetto ai confini) | non inferiore a 0,5 |
| SM per i soli interventi NC | 600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C. |

Condizioni e limiti agli interventi

Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano. Gli ampliamenti ove ammissibili non dovranno alterare i caratteri distintivi della tipologia dell'edificio preesistente qualora riconoscibile; nei casi non riconducibili a tipi edilizi codificati, l'aumento di volume conseguente all'ampliamento e/o sopraelevazione è ammesso attraverso la ristrutturazione edilizia secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano.

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.

13) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA', CONDONABILITA', ecc..

13.1) REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'

Avendo richiesto con pec al Comune la ricerca dei titoli autorizzativi (fornendo i dati ed elementi preliminarmente reperiti) e contestuale accessi agli atti presso l'Archivio del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) la CTU ha potuto prendere visione e reperire in foto digitali copia delle pratiche edilizie che hanno riguardato i beni in esecuzione riportando quanto segue:

- **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 ----- S.R.L. **(All.17).**

- **VARIANTE Prot. n. ---- – Pratica n. -- del 18/05/1985** avente ad oggetto la Variante alla Concessione n. --/1983 di cui sopra, rilasciata dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole alla società immobiliare -----S.R.L. **(All.12).**

- **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 ----- S.R.L. **(All.18).**

13.2) 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.

La ctu per poter rispondere al quesito, ovvero per poter individuare tale contesto compreso valutazione dello stesso, ha proceduto con il confronto fra il proprio rilievo dello stato di fatto e i disegni di progetto/variante depositati presso il Comune, ovvero i titoli abilitativi edilizi che hanno autorizzato la costruzione.

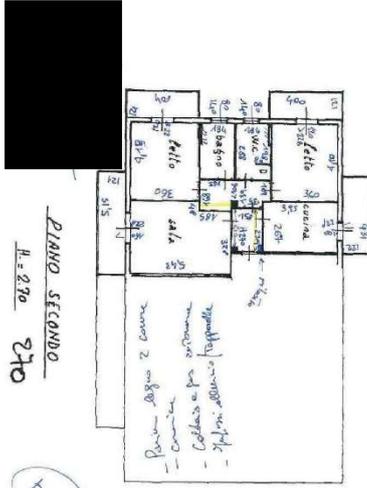
Materialmente si è reso necessario restituire graficamente il lavoro svolto sul posto attraverso le misurazioni effettuate dei beni, disegnando il loro stato attuale di fatto poi disegnando anche il loro stato autorizzato di cui al progetto e variante; attraverso la sovrapposizione grafica dei due disegni come sopra si vengono a definire quelli che sostanzialmente risultano gli scostamenti principali da prendere in considerazione ai fini della verifica richiesta; la ctu evidenzia che questo lavoro e quindi il grafico che ne è scaturito (riportato alla pagina successiva) è esclusivamente di supporto e ausilio al proprio operato finalizzato alla verifica sulla regolarità edilizia **(All.27)**.

Tale grafico non ha alcuna valenza e/o rilevanza per altri usi essendo esclusivamente uno strumento della ctu che si rappresenta in perizia per utilità di comprensione di questo capitolo.

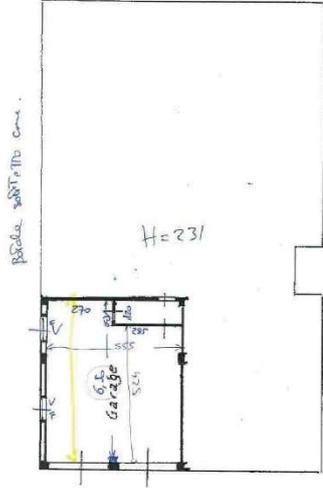
In sostanza questo grafico definito dalla ctu *“Bozza grafica per verifica conformità edilizia”* non sostituisce la documentazione depositata presso le Amministrazioni (Comune e catasto) e neppure ne rappresenta già una regolarizzazione perché questa prevede la presentazione della dovuta pratica in sanatoria nei modi e termini previsti.

SCHEMI SOLO AD USO CTU - BOZZA GRAFICA per VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA - (BUCATURE ESTERNE NON RAPPRESENTATE - Conformi da rilievi)

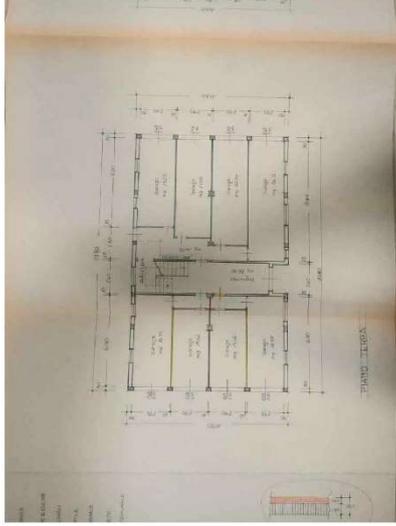
RILIEVO SUL POSTO CTU



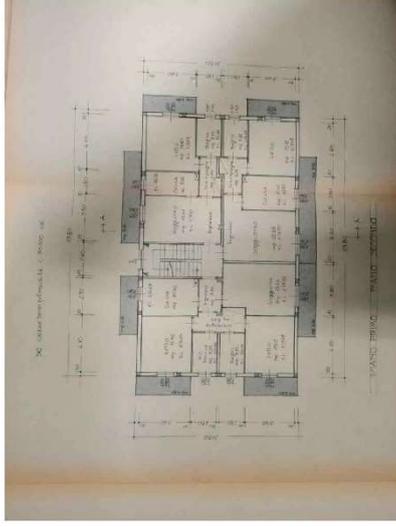
RILIEVO SUL POSTO CTU



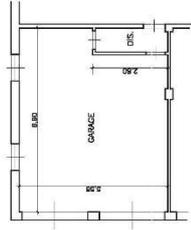
DISEGNO VARIANTE PROGETTO AUTORIZZATO 1985



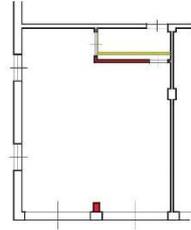
DISEGNO VARIANTE PROGETTO AUTORIZZATO 1985



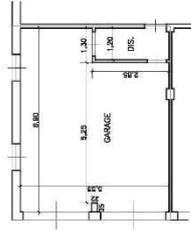
P.T. AUTORIZZATO



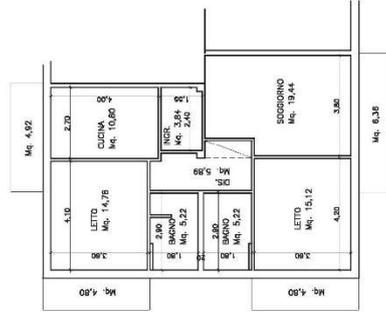
P.T. COMPARATO



P.T. STATO DI FATTO



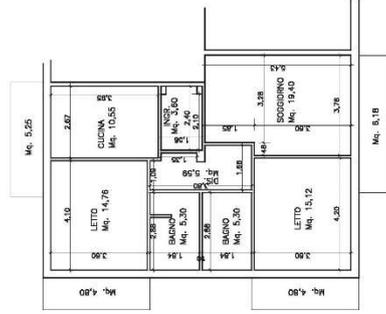
P.2* AUTORIZZATO



P.2* COMPARATO



P.2* STATO DI FATTO



14) 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.

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, il soggetto esecutato è divenuto titolare del diritto di proprietà sui beni con atto 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 non vi fosse già l'esistenza di tale documento a tecnico abilitato e specialista in materia.

Da ciò è risultato che non vi fosse già l'APE relativo all'appartamento pignorato pertanto la ctu ha proceduto con la nuova certificazione redatta a cura e firma dell'Ing. ----- di Forlì (soggetto abilitato).

APE n. 02985-593168-2024 rilasciato il 26/07/2024 valido fino al 26/07/2034, rilasciato e a cura dell'Ing. ----- di Forlì (Soggetto Certificatore) che su richiesta della ctu, ne ha prodotte n.2 copie originali firmate e timbrate da depositare presso la Cancelleria preposta.

L'appartamento risulta essere in **CLASSE energetica F**. 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.19)**.

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

17) CATASTO

17.1) Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari (appartamento e garage) al momento del pignoramento risultavano già censite nelle rispettive visure al Catasto Fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole e

rappresentate nelle rispettive planimetrie risalenti e depositate nel 1985.

17.2) VARIAZIONE CATASTALE PER AGGIORNAMENTO

Riguardo le difformità/scostamenti/imperfezioni grafiche presenti anche sulle planimetrie catastali (visto che risultano disegnate come nel progetto/variante edilizia di cui si è già trattato) si riferisce che si dovrà provvedere alla redazione e presentazione di Variazione al catasto fabbricati per l'aggiornamento delle due planimetrie relative ai beni pignorati.

17.3) Planimetria catastale attuale - APPARTAMENTO – Fg.28 P.IIa 384 Sub. 8 (AlI.20)

Data presentazione: 24/06/1985 - Data: 26/09/2023 - n. T154429 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

166

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

161 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 43)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTROCARO TERME DEL SOLE, Via F. BIONDO
 Ditta S.R.L. IMMOBILIARE EDILCENTRO
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORLÌ

PIANO SECONDO
 H. = 270 270

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:200

| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
|---|----------------|
| DATA | FOLLIO 28 |
| PROF. N° | PARTICELLA 384 |
| | SUB. 8 |

Completata dal Geometra
(Firma, nome e cognome del tecnico)
E.D. TASSINARI
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di FORLÌ
 DATA 10.6.1985
 Firma [Firma]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2023 - Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) - < Foglio 28 - Particella 384 - Subalterno 8 >
 VIA ELAVIO BIONDO n. 25A Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/06/1985 - Data: 26/09/2023 - n. T154429 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

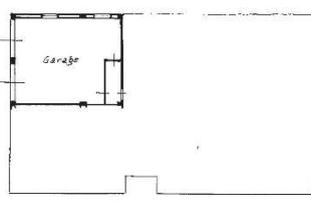
17.4) Planimetria catastale attuale - GARAGE – Fg.28 P.IIa 384 Sub. 1 (AlI.21)

Data presentazione: 24/06/1985 - Data: 26/09/2023 - n. T154423 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

1566 Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. D. 11/11/1984, N. 652)

154
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTROCARO T. e TERRA DEL SOLE... Via F. BIONDO.....
 Ditta S.R.L. IMMOBILIARE EDIL CENTRO
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORLÌ



PIANO TERRA
 H. = 2,30

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:200

| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
|---|----------------|
| DATA | FOGLIO 28 |
| PROT. N° | PARTICELLA 384 |
| | SUB. 1 |

Il funzionario addetto
[Signature]

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del titolare)
 F.RO. TASSIARRI
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Forlì
 DATA 18.6.1985
 Firma: *[Signature]*

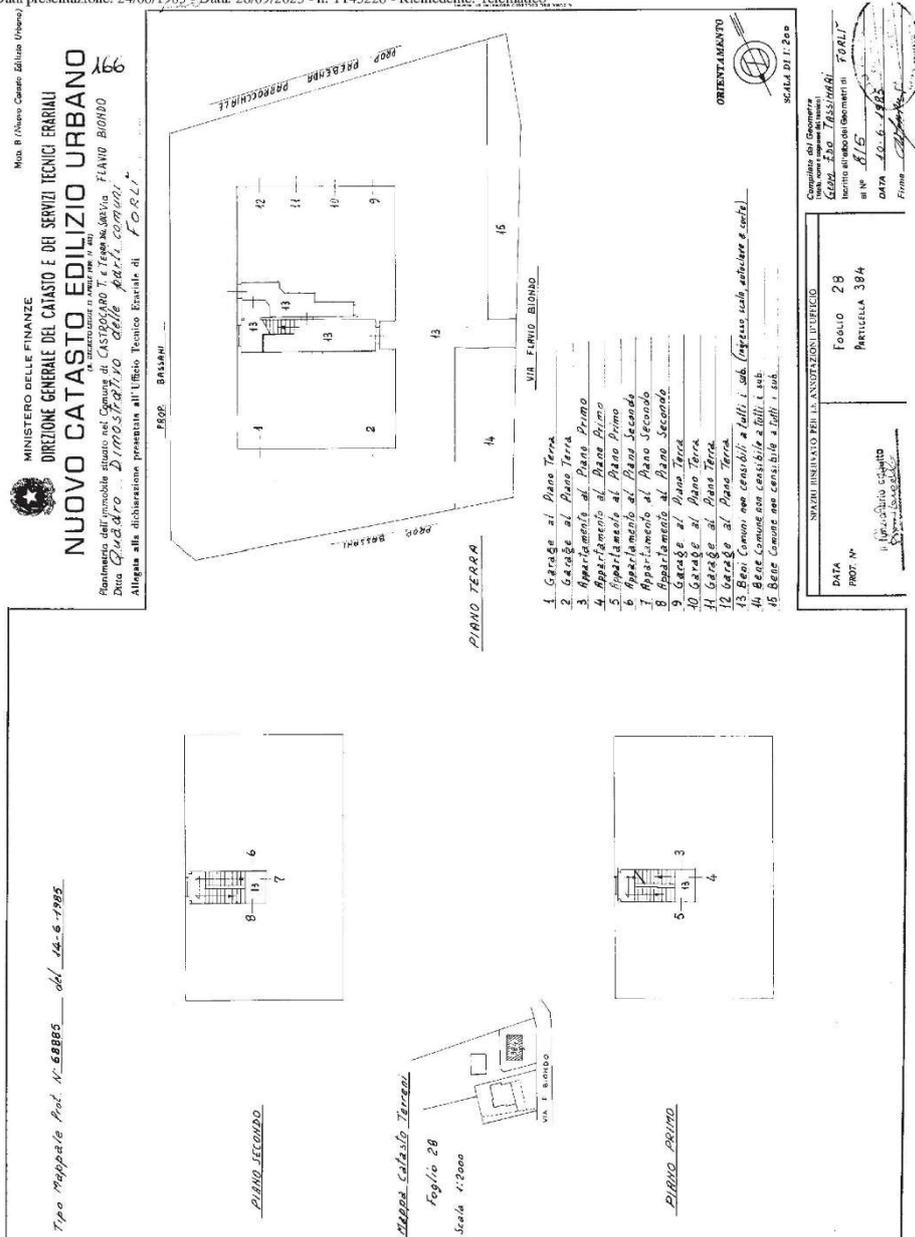
Stampa: 

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 24/06/1985 - Data: 26/09/2023 - n. T154423 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2023 - Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE(C339) - < Foglio 28 - Particella 384 - Subalterno I >
 VIA FLAVIO BIONDO n. 25 Piano I

17.5) ELABORATO PLANIMETRICO (BENI COMUNI) Fg. 28 P.IIa 384 Sub.13, 14, 15 ed ELENCO SUBALTERNI (All.22 + All.23).

Data presentazione: 24/06/1985 - Data: 26/09/2023 - n. T145226 - Richiedente: Telematico



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2023 - Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) - < Foglio 28 Particella 384 >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/06/1985 - Data: 26/09/2023 - n. T145226 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Direzione Provinciale di Forlì
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 26/09/2023
 Ora: 11:27:04
 Numero Pratica: T145227
 Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| | | | | | |
|--|---------|--------------|-------------------|--------------|------|
| Comune CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE | Sezione | Foglio 28 | Particella 384 | Tipo mappale | del: |
|--|---------|--------------|-------------------|--------------|------|

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|-----------|-------|-----|--|
| 1 | VIA FLAVIO BIONDO | 25 | T | | | STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 2 | VIA FLAVIO BIONDO | 25 | T | | | STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 3 | VIA FLAVIO BIONDO | 25A | 1 | | | ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 4 | VIA FLAVIO BIONDO | 25A | 1 | | | ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 5 | VIA FLAVIO BIONDO | 25A | 1 | | | ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 6 | VIA FLAVIO BIONDO | 25A | 2 | | | ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 7 | VIA FLAVIO BIONDO | 25A | 2 | | | ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 8 | VIA FLAVIO BIONDO | 25A | 2 | | | ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 9 | VIA FLAVIO BIONDO | 25 | T | | | STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 10 | VIA FLAVIO BIONDO | 25 | T | | | STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 11 | VIA FLAVIO BIONDO | 25 | T | | | STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 12 | VIA FLAVIO BIONDO | 25 | T | | | STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 13 | VIA FLAVIO BIONDO | SNC | 1 - 2 - T | | | Bene comune non censibile |
| 14 | VIA FLAVIO BIONDO | SNC | T | | | Bene comune non censibile |
| 15 | VIA FLAVIO BIONDO | SNC | T | | | Bene comune non censibile |

Visura telematica

18) STIMA LOTTO UNICO

- **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.**

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 commerciali dei beni sono calcolate graficamente dalla ctu attraverso il disegno di progetto reperito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC).

| | | |
|---|-----|-------------------|
| Appartamento (92,70 x 1,00) = _____ | mq. | 92,70 + |
| Balconi comunicanti (20,90 x 0,30) = _____ | mq. | 6,27 + |
| <u>Garage con disimpegno di accesso (42,90 x 50%) = _____</u> | mq. | <u>21,45 =</u> |
| Totale Sup. Commerciale | | mq. 120,42 |

18.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario individuato e ritenuto congruo ai beni dalla ctu attraverso ricerca, indagine e riscontro con le quotazioni dei parametri OMI – 2° semestre 2023 e da indagine di mercato on-line 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.24)**.

| | | |
|---|---|------------|
| Mq. 120,42 x € 1.250,00/mq. Abitazione tipo economico = _____ | € | 150.525,00 |
| - Coefficiente per età, qualità e stato: 0,90* | | |
| € (150.525,00 x 0,90) = _____ | € | 135.472,50 |

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

Da detrarre il costo indicativo e presunto per Sanatoria edilizia
 Compreso l'aggiornamento delle due planimetrie catastali, ecc...

| | | |
|-----------------|---|----------|
| A forfait _____ | € | 7.000,00 |
|-----------------|---|----------|

€ (135.472,50 – 7.000,00) = _____ € 128.472,50

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

€ (128.472,50 – 10%) = _____ € 115.625,25

VALORE STIMATO FINALE arrotondato = € 115.600,00

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 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.

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 24/07/2024 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. 11)**.

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

- 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.

Destinazione d'uso : Appartamento in condominio senza ascensore e garage.

Costruzione terminata nel 1985

Stato di conservazione: buono

Superficie commerciale complessiva: Mq. 120,42

Vani: 4 vani abitabili principali, 2 disimpegni, 2 bagni e 4 balconi + garage

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 (All.24)**.

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

Sig. ----- nato a ----- il ----- - Codice Fiscale -----
acquisito dalla ctu il 27/09/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì **(All.25)**.

23) STATO CIVILE Debitore Esecutato

Dal certificato anagrafico contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia reperito dalla ctu presso il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sola (FC) il 03/07/2024 si rileva che l'esecutato si è coniugato a ----- **(All.14)**.

La ctu ha dunque provveduto a chiedere presso quest'ultimo comune copia dell'ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO – Anno ---- Numero ---- Registro -- Parte - Serie -, rilasciato in copia il 23/08/2024 dal quale si rileva che il giorno ----- il Sig. ----- (debitore esecutato già meglio identificato sopra) e la Sig.ra -----, nata il ----- in ----- hanno contratto matrimonio.

Annotazioni Marginali:

Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni **(All.26)**.

24) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

I beni in pignoramento risultano occupati dal debitore e sua coniuge, come meglio identificati sopra, coerentemente a quanto risulta dal certificato anagrafico contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia reperito dalla ctu presso il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sola (FC) il 03/07/2024 **(All.14)**.

Per questo motivo non si è proceduto con la richiesta di certificati storici di residenza di questi soggetti.

25) PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE

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 acquisto dei beni da parte dell'esecutato si rileva che lo stesso fu dichiarato dalle parti soggetto ad I.V.A. **(All.09)**.

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, provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria.

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.

30) RIEPILOGO FINALE

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.

31) ALLEGATI :

La Perizia di stima si compone di n. 37 pagine dattiloscritte numerate e dei seguenti allegati:

01-Visura Catasto Terreni

02-Mappa Catasto Terreni



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- 03-Visura sub.1 garage
- 04-Visura sub.8 appartamento
- 05-Visura sub.13 bcnc
- 06-Visura sub.14 bcnc
- 07-Visura sub.153 bcnc
- 08-Visure Confinanti
- 09-ATTO BARLETTA 1983
- 10-ATTO BARLETTA 1985
- 11-Agg.to IPOTECARIE
- 12-VARIANTE 1985
- 13-RISPOSTA LOCAZIONI AdE
- 14-Certificato Anagrafico
- 15-Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali
- 16-Dichiarazione Amministratore pro-tempore
- 17-CONC. ED. 1983
- 18-ABITABILITA' 1985
- 19-APE n. 02985-593168-2024
- 20-Planimetria Catastale sub.8 appartamento
- 21-Planimetria Catastale sub.1 garage
- 22-Elaborato Planimetrico
- 23-Elenco Subalterni
- 24-OMI-2°-2023
- 25-CODICE FISCALE
- 26-ESTRATTO MATRIMONIO
- 27-BOZZA GRAFICA CTU.

Allegati a parte:

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

Forlì, 03 Settembre 2024

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)