



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

- Esecuzioni Immobiliari –  
proc. n. 213/2020 r.g.es.

Creditore precedente:

Debitore esecutato:

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

## PERIZIA IMMOBILIARE



Forlì, 13 Maggio 2022

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

1





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

## INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>pag. 3</b>
<b>01-COMUNICAZIONI ESECUTATI ...</b>	<b>pag. 3</b>
<b>02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...</b>	
02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI	pag. 4
02.2-DATI CATASTALI	pag. 4
02.3-CONFINANTI	pag. 5
02.4-DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 5
02.5-FOTO	pag. 7
<b>03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....</b>	<b>pag. 13</b>
<b>04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...</b>	<b>pag.14</b>
<b>05- PLANIMETRIE</b>	<b>pag.16</b>
<b>06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>	<b>pag.19</b>
<b>07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI</b>	<b>pag.19</b>
<b>08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI, ....</b>	<b>pag.19</b>
<b>09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...</b>	<b>pag.19</b>
<b>10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...</b>	<b>pag.20</b>
<b>11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>pag.20</b>
<b>12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita</b>	<b>pag.22</b>
<b>13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA' ....</b>	
13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'	pag. 22
13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE	pag. 23
<b>14-RIPRESA E FINE DEI LAVORI – COSTI PREVISTI</b>	<b>pag.24</b>
14.1-RIPRESA E FINE DEI LAVORI	pag. 24
14.2-COSTI INDICATIVI E PRSUNTI CHIUSURA DEI LAVORI	pag. 24
<b>15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....</b>	<b>pag.25</b>
<b>16-ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>	<b>pag.25</b>
<b>17-CATASTO</b>	<b>pag.25</b>
<b>18-STIMA Lotto Unico</b>	<b>pag.26</b>
18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)	pag.26
18.2-Determinazione superficie commerciale	pag.26
18.3-Valutazione e Fonti di informazione	pag.26
<b>19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...</b>	<b>pag.27</b>
19.1-Eventuali quote in esecuzione	pag.27
19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene	pag.27
19.3-Verifica creditori iscritti....	pag.27
<b>20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...</b>	<b>pag.27</b>
<b>21-VENDIBILITA' Lotto Unico</b>	<b>pag.28</b>
<b>22-CODICE FISCALE Debitore Esecutato</b>	<b>pag.28</b>
<b>23-STATO CIVILE Debitore Esecutato</b>	<b>pag.28</b>
<b>24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO</b>	<b>pag.28</b>
<b>25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE</b>	<b>pag.28</b>
<b>26-REGIME FISCALE dell'immobile</b>	<b>pag.28</b>
<b>27-RIEPILOGO FINALE STIMA LOTTO UNICO</b>	<b>pag.28</b>
<b>28-ISTANZA DI PROROGA</b>	<b>pag.29</b>
<b>29-DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE</b>	<b>pag.29</b>
<b>30-COMUNICAZIONE DI AVVENUTO DEPOSITO</b>	<b>pag.29</b>
<b>31-ALLEGATI</b>	<b>pag.29</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 02/11/2021 presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Forlì, la scrivente **Geom. BARBARA MAZZONI**, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1595, con Studio in Forlì Via Cervese n.53, ha accettato l'incarico quale C.T.U. così come nominata dal Giudice Dott. FABIO SANTORO, per la descrizione e stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 213/2020 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 che ha quindi per oggetto il complesso dei beni immobili relativi all'esecuzione di riferimento.

Il compendio immobiliare risulta costituito da un edificio residenziale di tipo bifamiliare sito nel Comune di Forlì (FC); questo è suddiviso e composto da due appartamenti, un garage, servizi di pertinenza, parti comuni compreso la corte esterna.

Per la sua tipologia costruttiva e strutturale, conformazione architettonica, destinazione d'uso, accessibilità del lotto, contesto generale e anche stato di fatto attuale (di cui meglio si descriverà nel proseguo della perizia) la ctu ritiene di doverlo considerare un unico lotto ovvero atto ad essere offerta in vendita nella sua interezza in un "*sol corpo*"; si rimanda altresì anche a quanto riportato nel Cap.13.

### **01) QUESITO: COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.**

Il debitore di cui all'Es.Imm.re n.213/2020 è stato avvisato con comunicazione scritta a mezzo Raccomandata 1) con Ricevuta di Ritorno inviata il 12/03/2022 per accedere ai beni in esecuzione fissando la data per il sopralluogo.

Il giorno 28/03/2022 la ctu con il custode nominato hanno quindi effettuato il sopralluogo presso il sito di interesse che è avvenuto regolarmente con accesso all'interno ed esterno dei beni che compongono l'intero lotto in pignoramento.

## **In Esecuzione UNICO LOTTO**

**Piena proprietà per l'intera quota di 1/1 di Abitazione bifamiliare su tre piani, con garage e servizi piano terra oltre corte comune scoperta, sita in Comune di Forlì (FC) Via Giacomo Leopardi n.15 ang. Via Ugo Foscolo – quartiere "Musicisti Grandi Italiani".**





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

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

02.1) IDENTIFICAZIONE BENI E DIRITTI PIGNORATI

02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento corrispondenti ai dati dell'Atto di Pignoramento e della Nota di Trascrizione Reg. Gen. 14 - Reg. Part. 6 presentata il 04/01/2021 a Forlì - Rep. n. 2454 del 23/11/2020 Tribunale di Forlì.

02.2.1 - Catasto Terreni (Visura storica+Mappa)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -						
		Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)	
Lotto Urbano	Comune di Forlì Via Giacomo Leopardi n.15	182	213	ENTE URBANO	510,00	-	-	

02.2.2 – Catasto Fabbricati (Visure storiche + Planimetrie + Elaborato Planimetrico)

Intestazione catastale

----- - Proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consi st.	Rendita (€)	
GARAGE	Comune di Forlì Via Giacomo Leopardi n.15	T	182	213	3	-	C/6	4	24 mq	145,02	24,00 mq
APPARTAMENTO	Comune di Forlì Via Giacomo Leopardi n.15	T-1	182	213	4	-	A/7	2	8 vani	1.342,79	Totale: 135 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 133 m <sup>2</sup>
APPARTAMENTO	Comune di Forlì Via Giacomo Leopardi n.15	T-2	182	213	5	-	A/7	2	6	1.007,09	Totale: 140 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 136 m <sup>2</sup>

(\*\*) 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).



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

### **02.3) CONFINANTI**

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

- Via Ugo Foscolo
- Via Giacomo Leopardi
- P.lla 212 Sub.11 (corte comune) ragioni -----
- P.lla 456 (area urbana) ragioni ----- (la visura non risulta volturata dal nominativo precedente Gavelli Iolanda, ma la ctu ha verificato attraverso ispezione ex conservatoria.

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

L'immobile pignorato è costituito da una vecchia abitazione risalente al 1941 concepita con struttura portante in muratura, su piano terra, primo, secondo e sottotetto, coperta con tetto a falde inclinate e manto in tegole di laterizio e sorge su un lotto in angolo sulle vie giacomo leopardi e via ugo foscolo nel centro abitato della cittadina di Forlì.

Il lotto è delimitato da recinzione e munito di cancello pedonale sulla Via G. Leopardi n.15 e cancello del passo carraio sulla Via U. Foscolo.

Osservando gli esterni dell'abitazione si nota il contrasto fra infissi recenti e il resto rimasto ad uno stato mediocre dovuto dall'età della costruzione e nessun risanamento effettuato alle facciate, all'altezza della copertura, all'area esterna e alla recinzione; infatti si rileva che questo edificio è rimasto in sospeso rispetto a lavori edili interrotti in corso d'opera.

Per accedere all'interno della casa vi è un ingresso sulla Via G. Leopardi, uno sulla Via U. Foscolo (entrambi situati ad un livello raggiungibile con rispettive rampe di scala) e uno sul retro posto al livello della corte.

Al Piano terra vi è la zona ad uso servizi compreso un garage, data anche la sua altezza, di poco superiore a ml.2,00. Al Piano primo vi è un appartamento con accesso sia dal fronte di V. G.Leopardi che dalla scala interna comune e al Piano secondo altro appartamento con accesso dalla scala interna.

Tutti i tre livelli sono collegati con vano scala interno; l'accesso al sottotetto è possibile attraverso botola nel vano scale, ma la ctu non ha avuto modo di visionarlo in quanto la botola è priva di scala fissa tipo a molla retrattile.

I solai orizzontali sono in latero cemento così come si presume le falde di copertura; la scala interna è in muratura rivestita con marmo chiaro.

Sostanzialmente in occasione del sopralluogo presso l'immobile la ctu ha potuto constatare che tutti i piani dell'abitazione (terra, primo e secondo) sono interessati da lavori in corso, che evidentemente si sono interrotti.

In particolare il piano terra ad uso servizi risulta rinnovato nei pavimenti, rivestimenti, sanitari del bagno presente, porte interne, infissi, radiatori per il riscaldamento che sono presenti in ogni vano escluso il garage, impianto termico realizzato con installazione apparentemente avanzata di caldaia e accessori a corredo; in questo piano si osservano alcune modifiche ai tramezzi interni rispetto le planimetrie catastali.





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Il piano primo, ad uso appartamento, risulta rinnovato anch'esso nei pavimenti, rivestimenti, parte dei sanitari bagno, cucina in corso di allestimento e arredo, porte interne, punti luce, ecc.; non si rileva la presenza di radiatori e potrebbe supporre che l'impianto termico sia stato realizzato tipo a pannelli radianti a pavimento, ma non è accertabile di in questa sede dalla ctu. Il piano secondo è invece rimasto ad uno stato di lavori più arretrato infatti il livello raggiunto sostanzialmente riguarda modifiche tramezzature, esecuzione di tracce per gli impianti, ma è evidente che l'interruzione dei lavori ha lasciato i pavimenti vecchi ancora visibili, demolizione di parte degli intonaci e mancanza degli stessi in tramezzi realizzati con i lavori. Lo stato generale dell'intero immobile è definibile un cantiere interrotto, in particolare, come già descritto, al piano secondo e a tutto l'esterno e impianti che non è possibile in sede di questa ctu determinare se siano già almeno in parte funzionanti o danneggiati dall'abbandono probabilmente di qualche anno.

Nel merito dei dettagli dimensionali si espone quanto segue:

#### PIANO TERRA (h 2,28)

Cantina mq. 23,31

Cantina mq. 14,53

Cantina mq. 15,98

Bagno mq. 4,18

Disimpegno di ingresso mq. 7,80

Disimpegno mq. 5,38

Garage mq. 22,26 (h 2,12)

Locale Tecnico mq. 2,55

Locale Tecnico mq. 2,59

#### PIANO PRIMO (h 3,00)

Ingresso mq. 10,18

Soggiorno mq. 30,79

Cucina mq. 14,41

Pranzo mq. 13,40

Camera mq. 16,10

Bagno mq. 5,22

Disimpegno mq. 3,20

Terrazzo mq. 6,82





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

### PIANO SECONDO: (h 3,30)

Disimpegno di ingresso mq. 14,11

Cucina-tinello mq. 11,95

Soggiorno mq. 25,79

Camera mq. 18,48

Bagno mq. 5,84

Camera mq. 17,47

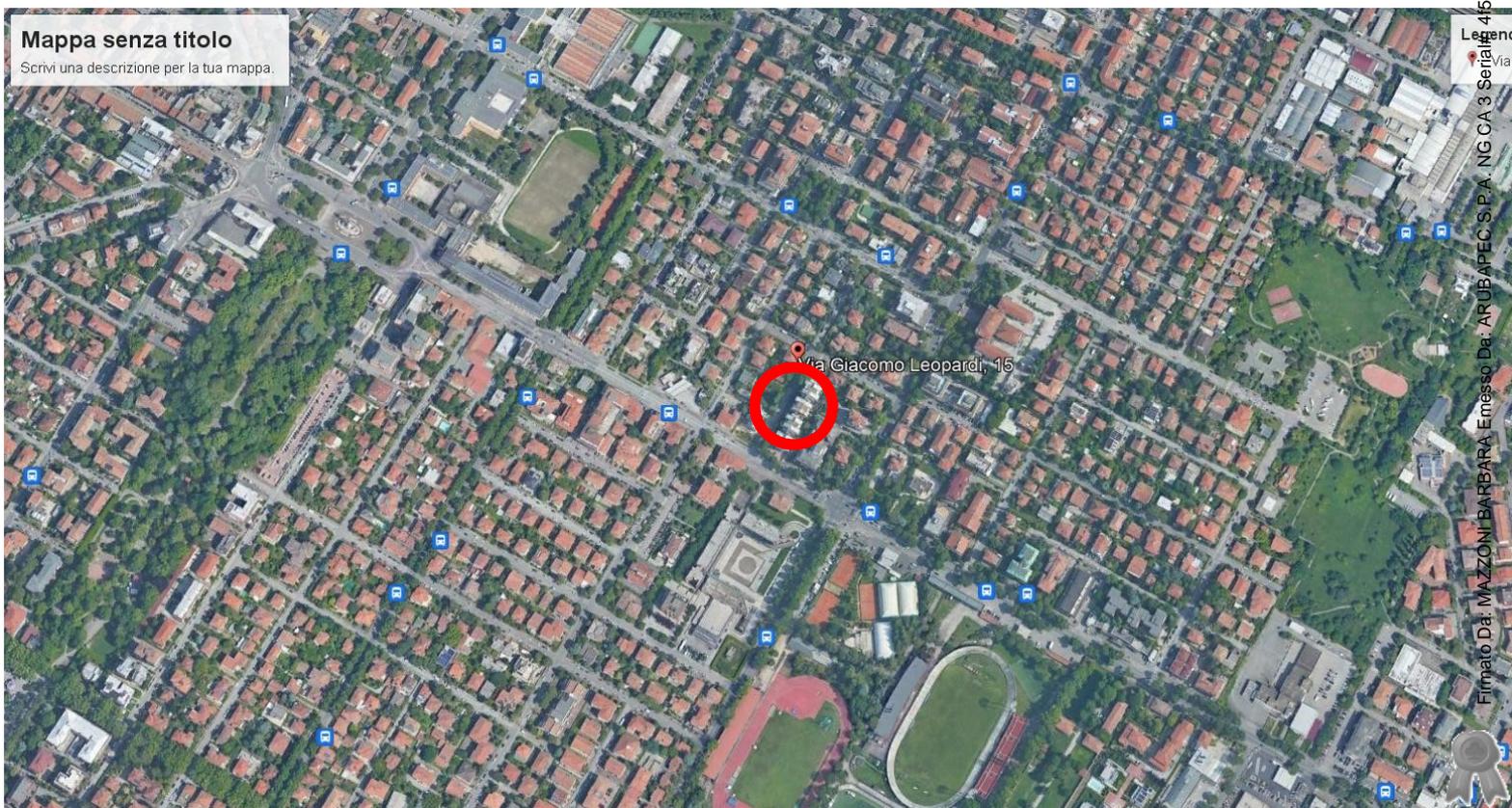
Balcone mq. 7,70

Balcone mq. 2,57

Le superfici come sopra indicate sono rilevate dalla ctu nelle tavole di progetto come acquisite presso il Comune di Forlì, ovvero nelle pratiche edilizie rinvenute e di cui si tratterà nel proseguo della perizia.

L'area cortilizia esterna è occupata dal marciapiede perimetrale all'edificio, dalla pavimentazione sul retro rispetto la Via G. Leopardi e vialetto pedonale; per il resto è tenuta a prato; considerando che il lotto ha una superficie catastale di mq. 510,00 e il sedime del fabbricato copre mq. 142,00 circa, si determina che la superficie a corte scoperta sia pari a circa mq. 368,00.

### 02.5 – DESCRIZIONE FOTOGRAFICA Vista satellitare LOTTO UNICO

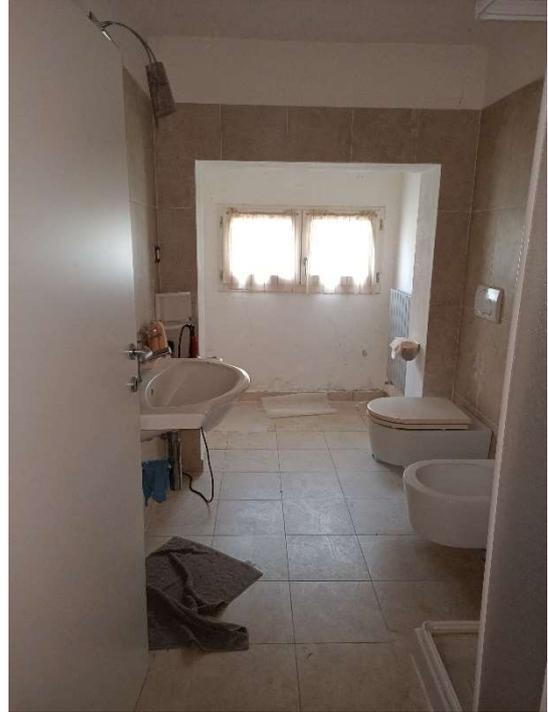




Barbara Mazzoni geometra  
Via Cervese 53 Forlì FC  
335 6223452 – 0543 721843  
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401  
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



LOCALE PIANO TERRA CANTINA



BAGNO PIANO TERRA



DISIMPEGNO PIANO TERRA

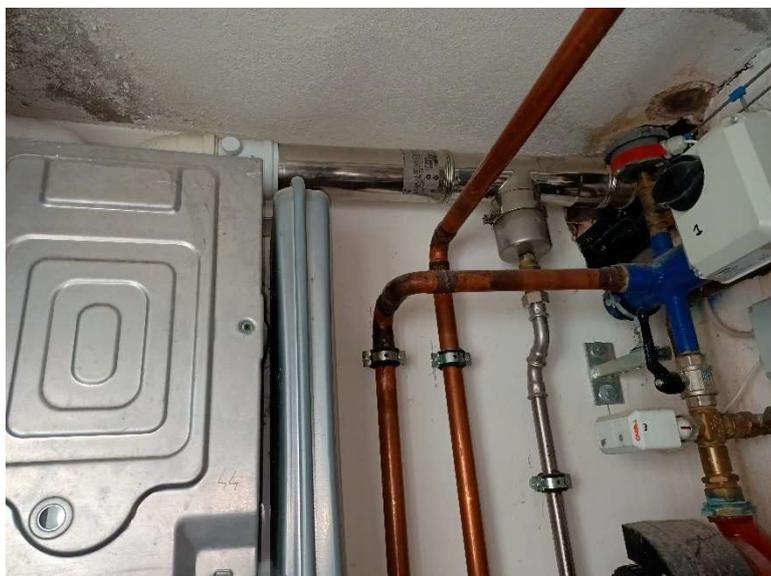


GARAGE PIANO TERRA





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



CALDAIA NEL LOCALE TECNICO PIANO TERRA



CONTATORI ELETTRICI IN ARMADIETTO DEL VANO SCALE E VISTA LOCALE TECNICO PIANO TERRA





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

## APPARTAMENTO PIANO PRIMO GIA' CON FINITURE QUASI CONCLUSE





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

## APPARTAMENTO PIANO SECONDO CON LAVORI INTERROTTI





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

## ESTERNI ABITAZIONE BIFAMILIARE CON CORTE ESTERNA





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

03) **QUESITO: VERIFICA DELLA PROPRIETA' e PROVENIENZA DEL BENE** oltre il ventennio.

La ctu ha provveduto alla verifica richiesta dal GIUDICE ed elenca quindi gli estremi completi degli atti di provenienza reperiti e allegati dalla ctu alla Perizia.

Il bene pignorato che compone il Lotto Unico è attualmente di :

----- - Proprietà 1/1

**Provenienza nel ventennio, in ordine cronologico:**

Come si rileva dalla Certificazione Notarile già presente agli atti della procedura, redatta a cura e firma del Notaio Dott. Candore Carmelo di Arcisate (VA) del 15/01/2021, la ctu riporta i passaggi:

- **Atto di compravendita** del 26/08/1942 ai rogiti del Notaio Dr. ROMERO BERTI di Forlì Rep. 22808 Matrice 8892, trascritto a Forlì il 19/09/1942 all'Art. 3651 con cui i Sigg.ri ----- vendettero alla Sig.ra -----, l'immobile costituito da appezzamento di terreno in Forlì Fg. 182 P.lla 54 a, d, avente superficie di mq. 536,00 con casa in corso di costruzione. (dalla p.lla 54 deriva l'attuale p.lla 213)

- **Denuncia di Successione di** ----- (di cui sopra) nata a ----- il ----- c.f. -----, e deceduta il 27/06/2003 Denuncia n. 24 Volume 696, trascritta a Forlì Art. 298 Reg.Gen. 436 del 09/01/2004 e registrata a Forlì il 01/12/2003, con cui divennero Eredi -----, ovvero ereditarono la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento censito al Fg. 182 P.lla 213 Sub. 3,4 e 5

- **Accettazione tacita di Eredità** del 16/01/2004 ai rogiti del Notaio Dr. Giorgio Papi di Forlì, Rep. 36760 Raccolta 12210, trascritto a Forlì il 23/06/2008 Art. 6912 Reg. Gen. 12145 con il quale gli eredi di ----- accettavano l'eredità di cui alla successione, ovvero i beni in pignoramento **NOTA DELLA CTU:**

Si evidenzia che nella Nota di Trascrizione di cui sopra viene **erroneamente indicato** il Comune di Cesena anziché il Comune di Forlì riferendosi ai beni di cui alla successione, ovvero ai beni pignorati. Inoltre in codesta nota, nella Sezione D, si legge :” *LA PRESENTE SI RIFERISCE AD UN TITOLO PRESENTATO NELL'ANNO 2004 REPERTORIO N. 36760 RACCOLTA N. 12210 DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCritto A FORLÌ IL 9 FEBBRAIO 2004 AI NN.RI 2276 DI R.G. E*





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

1492 DI R.P”

- **Atto di cessione di diritti** del 16/01/2004 ai rogiti del Notaio Dr. Giorgio Papi di Forlì, Rep. 36760 Raccolta 12210, trascritto a Forlì il 09/02/2004 Art. 1492 Reg. Gen. 2276 con il quale -----  
----- cedeva a ----- il proprio diritto di comproprietà pari ad 1/6 sui beni ereditati di cui sopra, ovvero i beni pignorati
  
- **Atto di cessione di diritti** del 11/07/2005 ai rogiti del Notaio Dr. Giorgio Papi di Forlì, Rep. 38869 Raccolta 13159, trascritto a Forlì il 14/07/2005 Art. 8396 Reg. Gen. 14493 con il quale -----  
----- cedevano rispettivamente a ----- il proprio diritto di comproprietà pari ad 2/6 ognuna, quindi 4/6 complessivi, sui beni ereditati di cui sopra, ovvero i beni pignorati
  
- **Atto di compravendita** del 03/08/2010 ai rogiti del Notaio Dr. ALDO FIORDORO di Forlì Rep. 90116 Raccolta 7812, trascritto a Forlì il 06/08/2010 all’Art. 14901/8777 con cui -----  
----- vendeva a ----- la propria quota di proprietà 1/1 i beni pignorati
  
- **Atto di compravendita sottoposta a condizione risolutiva** del 24/12/2012 ai rogiti del Notaio Dr. MARCELLO PORFIRI di Cesena Rep. 1336 Fascicolo 655, trascritto a Forlì il 09/01/2013 all’Art. 289 con cui l’esecutata vendeva a ----- la propria quota di proprietà 1/1 sui beni pignorati
  
- **Atto di accertamento di verificata condizione risolutiva** del 03/05/2013 autenticato dal Notaio Dr. MARCELLO PORFIRI di Cesena Rep. 1848/878, annotato a Forlì il 17/05/2013 Reg.Part. 1840 Reg.Gen. 7905 e registrato a Cesena il 15/05/2013 al n. 3342 Serieue 1T, con cui l’esecutata tornava proprietaria per la quota di 1/1 sui beni pignorati

**04) QUESITO: 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 in oggetto E’ STATA PRODOTTA LA CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta a cura e firma del Notaio Dott. Candore Carmelo di Arcisate (VA) del 15/01/2021 quindi come chiede il GIUDICE la ctu ha provveduto alla verifica per aggiornamento eventuale alla data del 06/05/2022; da tale ricerca si rileva che NON VI SONO ULTERIORI GRAVAMI OLTRE QUELLI GIA’ ELENCATI in tale Certificazione che si riportano in sintesi per utilità di lettura della Perizia :





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

- ISCRIZIONE del 27/08/2010 - Registro Particolare 3721 Registro Generale 15897 Pubblico ufficiale FIORDORO ALDO Repertorio 90149/7827 del 26/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA per Euro 1.050.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per € 700.000,00, a favore di -----, contro soggetto esecutato e gravante sui beni pignorati

- ISCRIZIONE del 30/01/2015 - Registro Particolare 202 Registro Generale 1323 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 100/2015 del 22/01/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo per € 3.457.855,86 di cui per capitale € 1.100.799,45 a favore di -----, contro soggetto esecutato e gravante sui beni pignorati

- ISCRIZIONE del 09/03/2015 - Registro Particolare 503 Registro Generale 3177 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 423/2015 del 28/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per € 400.000,00 di cui per capitale € 842.247,62 a favore di -----, contro soggetto esecutato e gravante sui beni pignorati.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2115 del 20/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2472 del 20/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3. Annotazione n. 27 del 05/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)\*\***

**\*\* La CTU segnala al GIUDICE che l'annotazione n.3 risulta successiva alla data della Certificazione Notarile**

- ISCRIZIONE del 04/12/2017 - Registro Particolare 3408 Registro Generale 19584 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1337/4517 del 01/12/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE per € 5.532.291,16 di cui per capitale € 2.766.145,58 derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO a favore di -----, contro soggetto esecutato e gravante sui beni pignorati.

- ISCRIZIONE del 30/08/2018 - Registro Particolare 2547 Registro Generale 14685 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1490/4518 del 29/08/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO per € 312.926,82 a favore di -----, contro soggetto esecutato e gravante sui beni pignorati.

- **Verbale di Pignoramento immobiliare** trascritto a Forlì Reg. Part. 6 Reg. Gen. 14 del 04/01/2021 a favore di ----- contro soggetto esecutato e gravante sui beni pignorati. Titolo: Atto di Pignoramento Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Forlì del 23/11/2020 Rep. 2454 gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari pignorate





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

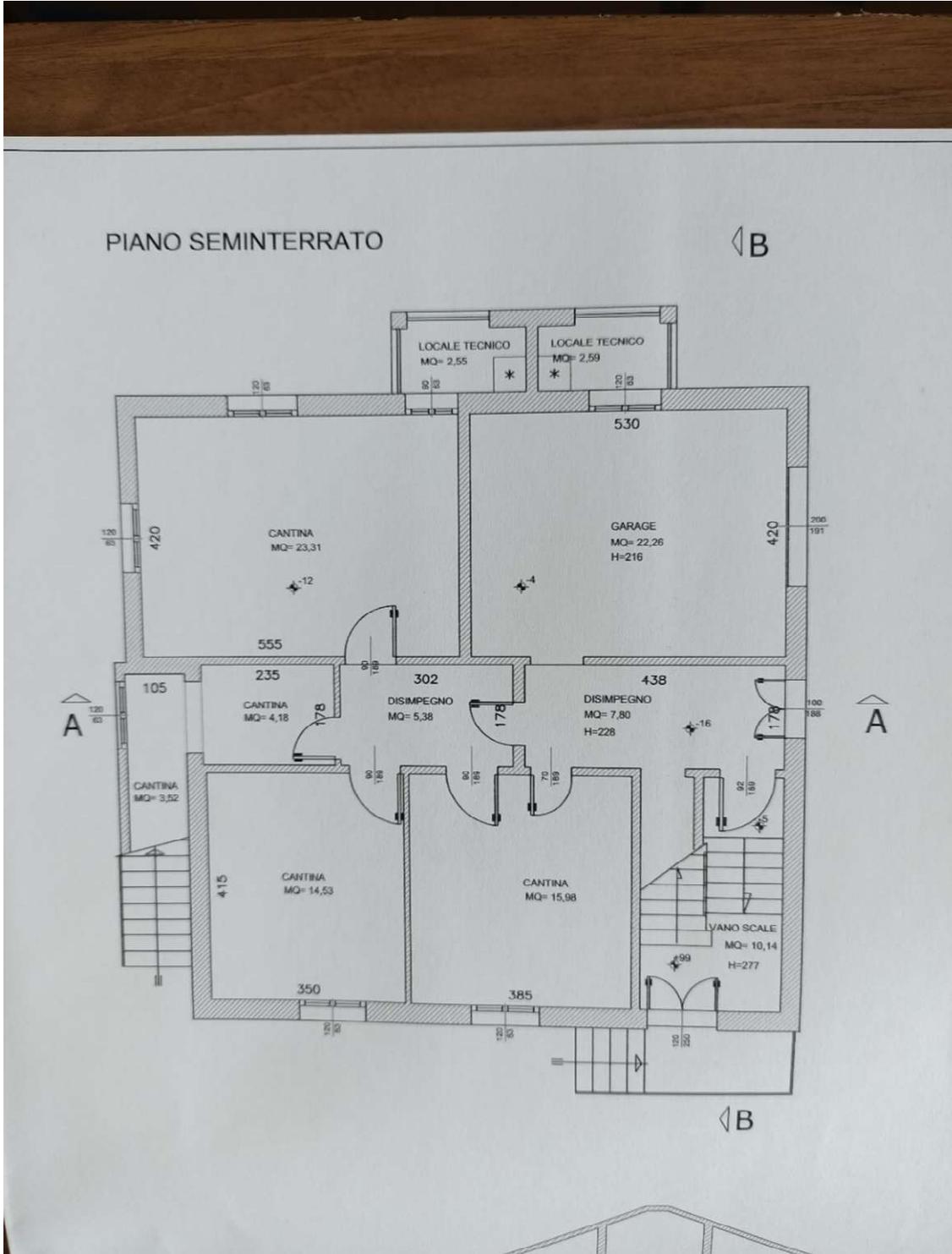
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

05) QUESITO: PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI

Rif. Tav. “Stato di progetto” da ultima pratica edilizia 2010







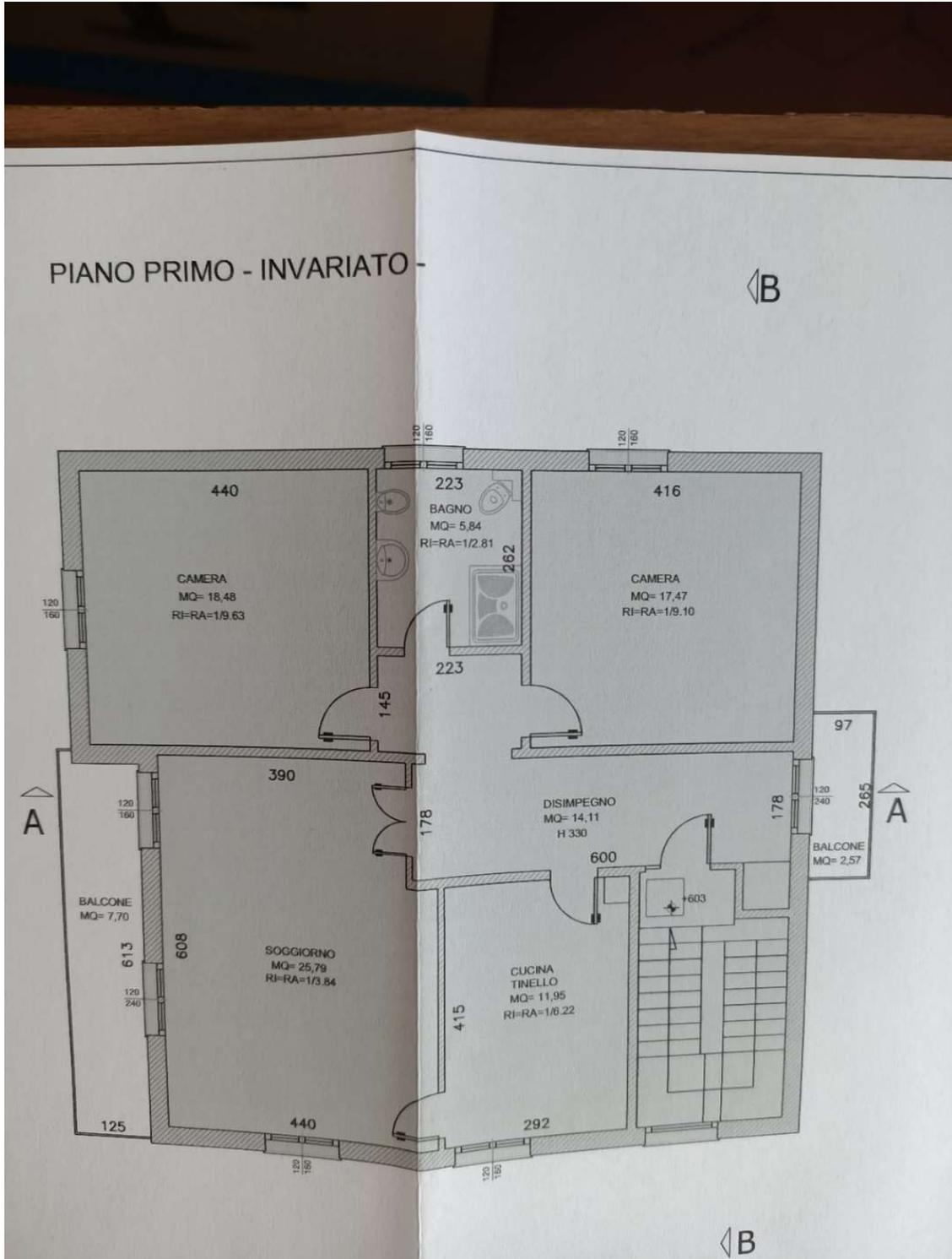
Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it





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

06) QUESITO: DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.

Alla scrivente CTU non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) QUESITO: 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, ..)

Dalla richiesta avanzata con pec dalla ctu AdE nel merito di eventuali contratti a nome della società eseguita, la risposta è stata NEGATIVA

08) QUESITO: FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D.Lgs. 42/2004, ecc...., che resteranno a carico dell'acquirente.

Consultando gli strumenti urbanistici vigenti attualmente nel Comune di Forlì, consultati dalla ctu attraverso il sito, si rilevano i seguenti vincoli:

Foglio n. 182 Part.IIa 213

- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) Art. 45 nta di psc;
- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) Art. 34 nta di psc;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico Art. 32 nta di psc;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali Art. 33 nta di psc;
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm Art. 6 del PSRI;
- Classifica Acustica: Classe III tipo misto.

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 loro oggettiva tipologia i beni che compongono l'intero Lotto Unico non necessitano di una amministrazione condominiale. Non risultano esservi vincoli di cui al quesito, oltre quelli elencati al punto precedente.





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

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

Come detto al punto sopra, non vi è nessuna amministrazione condominiale, pertanto non risultano esservi pendenze di tal carattere riscontrate.

11) QUESITO: DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.

Nel REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) vigente nel Comune di Forlì, il lotto pignorato, censito al Fg. 182 Part.IIa 213, ricade in zona:

#### **A7.2 – Ville e villini di interesse architettonico e storico-culturale**

**“Edifici conservati parzialmente” ed è normato dall'Art.29.60 delle nta di RUE che si riporta integralmente sotto:**

*Art. 29.60 - Sottozona A7.2 (ville e villini di interesse architettonico e storico-culturale) 1. Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono definiti sulla base del valore ambientale e dello stato di conservazione, nel rispetto delle seguenti massime categorie di intervento, per gli edifici principali (villa): Edifici conservati integralmente: - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi - ristrutturazione edilizia (se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro). La ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti. Edifici conservati parzialmente: - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi - ristrutturazione edilizia (se sono riconosciuti, sulla base della documentazione presentata, in condizioni di manutenzione mediocri o pessime o in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro). Nei fabbricati che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali, la ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati, ovvero documentati e riproposti. Edifici trasformati: - ristrutturazione edilizia. Edifici sostituiti o di nuova edificazione: - ristrutturazione edilizia; - demolizione e ricostruzione, a parità di volume - demolizione (se sono riconosciuti, sulla base della documentazione presentata, in condizioni di manutenzione mediocri o pessime) 2. Per gli altri edifici all'interno del complesso villa-parco sono ammessi inoltre massime categorie di intervento di: Edifici conservati integralmente: - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi - ristrutturazione edilizia (se sono riconosciuti, sulla base della documentazione presentata, in condizioni di manutenzione mediocri o pessime o in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro). La ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati ovvero documentati e riproposti. Edifici conservati parzialmente: - ristrutturazione edilizia. Nei fabbricati*







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

12) **QUESITO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita.**  
Come richiesto dal Giudice la CTU resta a disposizione per chiedere il certificato di destinazione urbanistica da fornire al Professionista delegato alla vendita, se si renderà necessario a quella data.

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

### 13.1) **REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'**

Avendo condotto l'accesso agli atti presso:

l'Archivio di Stato, l'Archivio del Comune di Forlì, la Residenza del Comune di Forlì e l'Ufficio Viabilità del Comune di Forlì, la CTU ha potuto visionare e reperire in copia fotografica le pratiche edilizie e autorizzative che riguardano i beni in esecuzione rinvenendo quanto segue:

- **Licenza N. 7455 del 26/09/1941** Prot. Gen. 12548/41 rilasciata dal Comune di Forlì a -----, avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Via privata Morgagni
- **Abitabilità N. 460 del 04/12/1942** Prot. Gen. 12986 rilasciata dal Podestà del Comune di Forlì a ----- per l'abitazione di cui alla licenza sopra indicata
- **Licenza N. 28287 del 30/08/1962** Prot. Gen. 17049/62 rilasciata dal Comune di Forlì a -----, avente ad oggetto la costruzione di una recinzione in via Giacomo Leopardi angolo Via Ugo Foscolo
- **Concessione in sanatoria (Condono) art.35 L.47/1985 n.2120 del 25/09/1989** rilasciata dal Comune di Forlì alla sig.ra ----- avente ad oggetto la regolarizzazione edilizia di lavori eseguiti nell'abitazione oggetto di pignoramento
- **Abitabilità N. 1927 del 06/10/1989** Prot. Gen. 14951/86 rilasciata dal Comune di Forlì a ----- per le opere condonate di cui alla concessione in sanatoria sopra indicata
- **DIA Prot. Gen. 38320 del 05/08/2005** presentata da ----- al Comune di Forlì avente ad oggetto lavori di risanamento conservativo dell'abitazione pignorata
- **DIA Prot. Gen. 38326 del 05/08/2005** presentata da ----- al Comune di Forlì avente ad oggetto lavori di ristrutturazione edilizia dell'abitazione pignorata
- **Pratica Sismica di deposito Prot. Gen. 41777/2005 (L.64/1974) IRREPERIBILE**

La ctu precisa che dalle ricerche effettuate dal Comune di Forlì viene rilevata questa pratica sismica relativa al fabbricato, ma nei fatti, non è fisicamente stata trovata dal Comune e quindi la





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

ctu fa riferimento alla lettera allegata

- **DIA Prot. Gen. 39449 del 20/05/2009** presentata da ----- al Comune di Forlì avente ad oggetto lavori di completamento relativi alla DIA PG 38320/2005 di cui sopra
- **DIA Prot. Gen. 60007 del 16/07/2010** presentata da ----- al Comune di Forlì avente ad oggetto modifiche progettuali e lavori di variante in corso d'opera relativi alla DIA PG 39449/2009 di cui sopra
- **Autorizzazione N. 202 del 08/08/2013 per passo carraio in Via Leopardi 15** rilasciata dal Comune di Forlì Servizio Viabilità all'esecutata.

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

Visto il sopralluogo della ctu presso l'abitazione pignorata, visto tutto ciò che è depositato agli atti amministrativi del Comune, visto anche lo stesso "Verbale di Sopralluogo" effettuato d'ufficio dal Comune di Forlì in data 08/05/2021 avente ad oggetto la "Verifica dello stato dei luoghi" a cui è seguito un documento del Comune datato 21/05/2021 in cui ha posto in evidenza la pratica al 30/09/2023 per verifica situazione lavori (documento visto e reperito in copia dalla ctu all'interno del fascicolo relativo alla pratica DIA del 2010), si determina che oggettivamente tutto l'immobile sia oggetto di lavori edili non ancora completati così come autorizzati dalle pratiche elencate sopra e che *il cantiere* si è interrotto nei fatti; quelli realizzati risultano in parte non corrispondenti ai disegni della DIA 2010 come scrive anche il Comune.

In tale circostanza la ctu riferisce che non sia determinabile la risposta al quesito sulla sussistenza di opere difformi in quanto, nel momento in cui vi sono lavori in corso iniziati a seguito di titoli abilitativi (pratiche edilizie) vi possono essere opere diverse dai disegni di progetto, ma che comunque rientrano fra quelle intese come varianti in corso d'opera e per le quali si potrà eventualmente formalizzare/regolarizzare la loro esecuzione con le dovute pratiche di completamento così come prevede la normativa di riferimento.

In questo capitolo si da conto del fatto che, al piano terra, risultano già realizzate modifiche alla posizione di divisorie e tramezzi, in parte previsti dal progetto, così che risultano ora promiscue le porzioni di servizi che catastalmente coinvolgono entrambe le unità immobiliari appartamenti; anche per questo motivo si conferma di dover considerare i beni pignorati Lotto Unico da offrire in vendita.





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

#### 14) QUESITO: RIPRESA E FINE DEI LAVORI - COSTI PREVISTI

##### 14.1) RIPRESA E FINE DEI LAVORI

Facendo riferimento a quanto sopra la ctu ritiene che, ai fini della perizia per il procedimento esecutivo, si debba considerare il fatto che questo intero immobile potrà procedere con la conclusione di lavori previsti dai progetti già depositati seguendo le indicazioni procedurali che indicherà il Comune stesso nel momento in cui ve ne sarà la richiesta specifica a cura del richiedente/avente titolo, in base proprio anche al momento in cui questo potrà accadere.

Si potrà quindi valutare o di portare a termine i lavori coerentemente ai progetti già depositati, eventualmente con modifiche o varianti in corso d'opera ammesse, oppure se si vorrà modificare sostanzialmente il progetto già presentato, sarà necessario procedere con una verifica di ciò che risulta consentito dalle norme di rue per questo lotto e quindi necessariamente condividendo con l'Amministrazione Comunale il dovuto modo per la presentazione di nuovo progetto, ma che non è comprensibilmente compreso nei quesiti per questa ctu; ovvero se ne da cenno per informazione più compiuta del panorama edilizio visto che vi sono lavori ancora in parte da realizzare.

##### 14.2) COSTI INDICATIVI E PRESUNTI CHIUSURA DEI LAVORI

La ctu sintetizza ciò che sarà necessario per organizzare la ripresa dei lavori edili con riattivazione del cantiere ai sensi di legge, portando a termine ciò che è rimasto sospeso:

- Costi di consulenza tecnica professionale per riattivare la pratica edilizia che sarà da condividere con il Comune a cura del richiedente e valutazione di fattibilità per eventuali modifiche non sostanziali al progetto;
- Parcelle tecniche per la direzione lavori, sicurezza cantieri, assistenza ai contratti, computi metrici, aggiornamenti catastali, raccolta di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti ecc., dichiarazione di fine lavori, abitabilità e tutto quanto necessario per seguire, concludere i lavori e chiudere formalmente il cantiere ai sensi di legge;
- Realizzazione di tutti i lavori non ancora eseguiti e/o non ancora completati per rendere finiti e abitabili entrambi i due appartamenti, compreso i servizi pertinenziali al piano terra, il garage e le parti comuni sia interne che esterne; quindi lavori edili e impianti tecnologici quali idrico-sanitario, termico, elettrico, fogne e quanto altro si renda necessario ad asseverare l'agibilità dell'intera abitazione bifamiliare.

La ctu prendendo in considerazione tutto quanto già esposto fin qui in perizia, ritiene adeguato stimare i costi indicativi e presunti necessari, calcolandoli in un unico coefficiente percentuale





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

forfettario ed omnicomprensivo che verrà detratto per stabilire il valore atteso ai fini della vendita.

**15) QUESITI: 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 SUDDETTI TITOLI.**

Come rilevato dai titoli di provenienza, l'esecutata è divenuta titolare del diritto di proprietà sui beni con atto di avveramento condizione risolutiva.

**16) QUESITI: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

In recepimento a quanto disposto dal GIUDICE relativamente all'Attestato di Certificazione Energetica dei beni pignorati, la CTU ha provveduto verificare se vi fosse già l'esistenza di tali documenti. Da tale verifica si è rilevato che entrambi i certificati fossero scaduti il 26/07/2020.

Per questo motivo è stato incaricato dalla ctu il soggetto certificatore Ing. Mirko Fanelli di Forlì che ha provveduto alla redazione dei due nuovi APE.

-APE n. 02985-319928-2022 rilasciato il 12/05/2022 valido fino al 12/05/2032 a cura di Ing. Mirko Fanelli di Forlì (Soggetto Certificatore) per l'appartamento piano primo Sub.4;

-APE n. 02985-319938-2022 rilasciato il 12/05/2022 valido fino al 12/05/2032 a cura di Ing. Mirko Fanelli di Forlì (Soggetto Certificatore) per l'appartamento piano secondo Sub.5.

Il Sub.4 risulta essere in CLASSE energetica G e il Sub.5 risulta essere in CLASSE energetica G.

**17) QUESITI: CATASTO**

Tutte le 3 unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Fabbricati di Forlì attraverso l'ultima denuncia di variazione che li ha riguardati e risalente al 1989 (epoca del condono edilizio già menzionato in perizia).

Essendoci stati lavori edili a partire dal 2005 poi interrotti, le nuove planimetrie catastali andranno presentate all'Agenzia delle Entrate con la dovuta denuncia di Variazione in aggiornamento per tutte le unità modificate dai lavori anche con riguardo alla loro consistenza dovuta alla modifica dei *confini* fra le unità immobiliari stesse al piano terra.

**18) QUESITO: STIMA LOTTO UNICO**

**Piena proprietà per l'intera quota di 1/1 di Abitazione bifamiliare su tre piani, con garage e servizi piano terra oltre corte comune scoperta, sita in Comune di Forlì (FC) Via Giacomo Leopardi n.15 ang. Via Ugo Foscolo – quartiere "Musicisti Grandi Italiani".**





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

### 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 per quanto riguarda gli immobili.

### 18.2) Determinazione superficie commerciale

Le superfici sono calcolate dalla ctu attraverso misurazione grafica :

Appartamento P.1° mq. (108,90 x 100%) = _____	mq.	108,90 +
Terrazzo P.1° mq. (6,82 x 30%) = _____	mq.	2,05 +
Appartamento P.2° mq. (108,90 x 100%) = _____	mq.	108,90 +
Balconi P.2° mq. (10,27 x 30%) = _____	mq.	3,08 +
Servizi e Garage P.T mq. (132,20 x 60%) = _____	mq.	79,32 +
Sottotetto ispezionabile mq. (70,45 x 20%) = _____	mq.	14,00 +
Corte scoperta mq. (368,00 x 5%) = _____	mq.	18,40 =
<b>Totale Sup. Commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>334,65</b>

### 18.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alle superfici commerciali calcolate per i fabbricati come sopra (abitazione e attrezzatura) verrà moltiplicato il valore unitario ipotizzando le costruzioni a nuovo; la quotazione applicata viene determinata attraverso riscontro con i parametri OMI – 2° Semestre 2021 –

mq. 334,65 x € 2.100,00/mq. = \_\_\_\_\_ € 702.765,00

- Coefficiente per età, qualità e stato: 0,80\*

€ 702.765,00 x 0,80 = \_\_\_\_\_ € 562.212,00

(\*) La ctu ha ritenuto di applicare un coefficiente omnicomprensivo valutandolo come se i lavori previsti dal progetto fossero tutti già finiti, la qualità delle finiture (attestandosi al livello già visibile al primo piano), impianti in corso di esecuzione, stato generale del bene che strutturalmente resta un fabbricato di vecchia concezione risalendo al 1941-42 circa, muratura portante, non antisismico, contesto di zona (*musicisti grandi italiani*).

- Riduzione percentuale per COSTI RIAVVIO E COMPLETAMENTO LAVORI, CHIUSURA CANTIERE E AGIBILITÀ BIFAMILIARE.

€ 562.212,00 – 30% = \_\_\_\_\_ € 393.548,40





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

Riduzione del Valore per assenza di garanzia per vizi dei beni (10% a forfait) :  
€ (393.548,40 – 10%) = \_\_\_\_\_ € 354.193,56

VALORE STIMATO del diritto di PROPRIETA' 1/1 Lotto Unico, al netto dei valori da detrarre come sopra e arrotondato = € **354.000,00**

19) QUESITO: 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 del diritto di PROPRIETA' della debitrice sui beni che compongono l'intero Lotto UNICO, quindi il valore in esecuzione è pari al valore della PROPRIETA' calcolato come sopra, al netto delle detrazioni = PROPRIETA' 1/1 = € 354.000,00 (Euro Trecentocinquantaquattromila/00).

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

La Ctu evidenzia che il LOTTO UNICO NON SIA COMODAMENTE DIVISIBILE per le motivazioni già esposte nella perizia.

#### 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 06/05/2022 non risultano esservi ulteriori creditori iscritti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sul Lotto Unico pignorato oltre quanto riportato nel Cap. 04).

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

**Piena proprietà per l'intera quota di 1/1 di Abitazione bifamiliare su tre piani, con garage e servizi piano terra oltre corte comune scoperta, sita in Comune di Forlì (FC) Via Giacomo Leopardi n.15 ang. Via Ugo Foscolo – quartiere “Musicisti Grandi Italiani”.**

Destinazione d'uso: Abitazione, in Comune di Forlì – Zona *Musicisti Grandi Italiani*

Immobile abitativo costruito ante 1941, ma in parte già risanato negli ultimi 15 anni.

Stato di conservazione dell'abitazione: buono ove già risanato.

Superficie commerciale intera abitazione: Mq. 353,05





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 intermedio OMI di zona – 2° Sem. 2021] = € 5,00/mq./mensili = (5,00 x 353,05) = € 1.762,25/mensili = **€ 1.750,00/ mensili arrotondati**

Si evidenzia che il valore locativo come sopra si intende valido dal momento in cui l'intero immobile sarà finito e dichiarato abitabile e agibile.

21) **QUESITO: Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti .....**

Il Lotto Unico considerato dalla Ctu ai fini della procedura esecutiva, è già concepito per essere venduto come tale.

22) **QUESITO: CODICE FISCALE Debitrice**

----- c.f. -----

acquisito dalla ctu il 18/02/2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì

23) **QUESITO: STATO CIVILE Debitrice**

Trattandosi di società e non di persone fisiche, non risulta necessario questo tipo di verifica.

24) **QUESITO: CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO**

Dato lo stato attuale dei beni, ovvero con lavori in corso d'opera, ma interrotti, l'immobile non risulta al momento abitabile.

25) **QUESITO: PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE**

Non risultano altre trascrizioni oltre quelle già riportate in perizia, che riguardino il bene pignorato.

26) **QUESITO: REGIME FISCALE dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.)**

La ctu legge nell'ultimo atto di provenienza dei beni che il regime fiscale sia stata l'imposta di registro in misura fissa.

27) **RIEPILOGO FINALE STIMA LOTTO UNICO**

La C.T.U. nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile Valore del bene pignorato Lotto Unico di proprietà esclusiva della debitrice la somma di **€ 354.000,00** (Euro Trecentocinquantaquattromila/00).





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

**28) QUESITO: ISTANZA DI PROROGA AL TERMINE DEL DEPOSITO PERIZIA**

Non sono state chieste proroghe per questa ctu.

**29) QUESITO: 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 di PERIZIA EPURATA nel rispetto della privacy e dell'ALLEGATO "A" per l'intero lotto unico.

**30) COMUNICAZIONE AVVENUTO DEPOSITO CUSTODE, PARTI, ecc...**

Come prevede il GIUDICE la CTU provvederà entro il termine autorizzato, 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 degli APE prodotti per ogni unità immobiliare soggetta.

Forlì, 13 Maggio 2022

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

