



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

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica – Es. Imm. N. 3/2024 R.G.ES.

**G.Es. Dott. DANILO MAFFA**

## PERIZIA IMMOBILIARE

Creditore procedente:

-----

Debitore esecutato:

-----



Forlì, 07 Dicembre 2024

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





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>pag. 3</b>
<b>01-COMUNICAZIONE ESECUTATO ....</b>	<b>pag. 3</b>
<b>02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...</b>	
02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI	pag. 3
02.2-DATI CATASTALI	pag. 5
02.3-CONFINANTI	pag. 7
02.4-DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 7
02.5-FOTO	pag.10
<b>03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....</b>	<b>pag. 20</b>
<b>04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...</b>	<b>pag.21</b>
<b>05- PLANIMETRIE</b>	<b>pag.22</b>
<b>06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>	<b>pag.25</b>
<b>07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI</b>	<b>pag.25</b>
<b>08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI, ....</b>	<b>pag.26</b>
<b>09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...</b>	<b>pag.27</b>
<b>10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...</b>	<b>pag.27</b>
<b>11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>pag.28</b>
<b>12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita</b>	<b>pag.29</b>
<b>13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA' ....</b>	
13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'	pag. 29
13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')	pag.31
<b>14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – COSTI PREVISTI</b>	<b>pag.33</b>
<b>15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....</b>	<b>pag.33</b>
<b>16-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>	<b>pag.33</b>
<b>17-CATASTO</b>	<b>pag.34</b>
17.1-Catasto Fabbricati	pag. 34
17.2-Variazione Catastale per Aggiornamento	pag. 34
17.3-Planimetria catastale del 1951 – ERRATA	pag.35
17.4-Planimetria catastale attuale SOSTITUITA dalla ctu	pag.36
17.5-Elaborato Planimetrico con Elenco Subalterni	pag.36
<b>18-STIMA LOTTO UNICO</b>	<b>pag.33</b>
18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)	pag.39
18.2-Determinazione superficie commerciale	pag.39
18.3-Valutazione e Fonti di informazione	pag.40
<b>18.4-RIDUZIONE VALORE</b>	<b>pag.40</b>
<b>19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...</b>	
19.1-Eventuali quote in esecuzione	pag.40
19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene	pag.41
19.3-Verifica creditori iscritti....	pag.41
<b>20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...</b>	<b>pag.41</b>
<b>21-VENDIBILITA' LOTTO UNICO</b>	<b>pag.42</b>
<b>22-CODICE FISCALE Debitore Esecutato</b>	<b>pag.42</b>
<b>23-STATO CIVILE Debitore Esecutato</b>	<b>pag.42</b>
<b>24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO</b>	<b>pag.42</b>
<b>25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE</b>	<b>pag.42</b>
<b>26-REGIME FISCALE dell'immobile</b>	<b>pag.43</b>
<b>27-ISTANZA DI PROROGA</b>	<b>pag.43</b>
<b>28-DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE</b>	<b>pag.43</b>
<b>29-COMUNICAZIONI AVVENUTO DEPOSITO</b>	<b>pag.43</b>
<b>30-RIEPILOGO FINALE</b>	<b>pag.43</b>
<b>31-ALLEGATI</b>	<b>pag.43</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 28/02/2024 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. **DANILO MAFFA**, per la descrizione e stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. **3/2024 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 23/02/2024 all'indirizzo di residenza indicato agli atti del pignoramento, a cura della Custode nominata. Il primo accesso è avvenuto il 01/03/2024 unitamente alla Custode ----- di Forlì ed è stato possibile accedere all'interno di buona parte dei beni pignorati grazie alla presenza degli occupanti presenti. I restanti locali e vani pignorati sono stati visitati in accessi successivi rispettivamente del 12/09/2024 e 23/09/2024 alla presenza della Custode e, all'ultimo accesso, anche con l'ausilio di un fabbro che ha aperto materialmente la serratura del locale pignorato nel sottotetto (soffitta).

### **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 al quarto piano senza ascensore, facente parte del "CONDOMINIO F.S." situato in Comune di Forlì (FC) Via Alessandro Volta n. 41 Interno 15\*, compreso cantina piano interrato e soffitta piano sottotetto, entrambe pertinenze esclusive, oltre diritti di comproprietà in ragione di 74,40\*\* millesimi sulle parti comuni dell'edificio.**



(\*) Riguardo al numero dell'interno la ctu riferisce che nell'atto di acquisto dei beni da parte del debitore esecutato del 2009, viene dichiarato "Interno 15"; sul posto la ctu ha verificato che sulla porta di ingresso dell'appartamento è presente una targhetta con scritto "15" così come sulla porta della soffitta e come sulla porta della cantina; quindi coerenti al rogito di acquisto.

Dalla presa visione anche dell'atto di provenienza del 1969 si legge interno "15".

La ctu evidenzia però che a lato della porta di ingresso all'appartamento pignorato, nella parete rivolta al vano scale condominiale, è presente una piastrina ceramica che, normalmente fornisce il Comune per attribuire i numeri degli interni, ma che in questo caso è discordante perché è affisso il numero "13".

(\*\*) Negli atti di provenienza non risulta indicata la specifica quota di comproprietà sulle parti comuni.

Riguardo tale quota millesimale la ctu riferisce al Giudice che viene rilevata dalle Tabelle Millesimali pervenute dall'amministratore condominiale **(All.25)**.

#### **NOTA AL GIUDICE**

Dalla lettura dell'atto di compravendita dei beni pignorati da parte del debitore esecutato **(All.09)** la ctu rileva che oggetto di acquisto in tale rogito sia stata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ma nell'atto di acquisto con la precisazione che sull'area pertinenziale e comune sulla quale insiste il condominio, vi sono n.15 box prefabbricati tutti accatastati come C/6 (ovvero categoria per le autorimesse), dichiarati al Catasto Fabbricati di Forlì tutti come "BENI COMUNI CENSIBILI" (BCC); infine nell'atto di acquisto del debitore si legge "*... quello in uso alla parte venditrice è distinto con la particella 300 sub. 30*" **(All.42)**.

La ctu evidenzia al Giudice che nell'atto di pignoramento non risultano citati e/o compresi i subalterni identificativi di questi n.15 beni comuni censibili, ma neppure in particolare ed eventualmente il sub.30.

La ctu evidenzia altresì al Giudice che nella visura catastale dell'unità immobiliare pignorata, nel rigo **Annotazioni**, si legge: "**di immobile: utilità comune fog.147 map.300 sub.16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30**" **(All.03 + All.05)**.

Nella visura catastale del sub. 30 è confermata la mancanza di soggetti intestati ovvero questa unità immobiliare è dichiarata Bene Comune Censibile **(All.42)** **ma in ogni caso, non è compresa nel pignoramento.**

Coerentemente nell'elenco dei subalterni condominiali sono indicati tutti i n.15 box, censiti come Beni Comuni Censibili.

Nella planimetria catastale del Sub.30, così come anche in quelle di tutti gli altri box (BCC) si legge "Autorimessa Privata" **(All.43)**.

Infine nell'atto del 2009 con cui il debitore acquistò i beni pignorati si legge, che riguardo alle imposte di registro, il valore sul quale le stesse vennero calcolate, derivasse sulla base della rendita catastale attribuita all'appartamento (sub.13 pignorato) e ai box per i proporzionali diritti ceduti su un unico box.

La ctu, dando conto di quanto sopra e ritenendo di doversi attenere esclusivamente all'unità immobiliare pignorata, precisa che la propria perizia considera la trattativa del diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1 del Sub.13, ma non anche del BCC Sub.30 e neppure degli altri BCC censiti in catasto (dal Sub.16 al Sub.30 compresi).

Si rimette alla facoltà del Giudice ogni sua più opportuna considerazione e valutazione nel merito di quanto esposto dalla ctu vista la presenza dei BCC, pertinenziali alle unità condominiali.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

**02.2) 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 26/01/2024 a Forlì - Rep. n. ----- del 08/01/2024 Tribunale di Forlì.**

### 02.2.1 - Catasto Terreni:

LOTTO UNICO ricadente nel Catasto Terreni del Comune di Forlì (FC) come segue (la ctu precisa che i dati del catasto terreni non sono espressamente indicati né nel pignoramento né nella sua nota di trascrizione) (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 Alessandro Volta n. 41 Comune di Forlì (FC)		147	300	ENTE URBANO	976,00	-	-

La ctu precisa che i n.15 box (BCC) sono sulla particella 300, ovvero sul lotto condominiale. (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 Forlì (FC) come segue **(All.03 + All.04)**:  
Intestazione catastale attuale da Visura Storica Catasto Fabbricati Forlì

----- nato in ----- (--) il -----

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Tabella sotto riportante i **dati catastali al momento del pignoramento**, ma attualmente sostituiti con Variazione presentata dalla ctu, di cui si tratterà meglio nel proseguo della perizia.

Tipologia del bene	Ubicazione	Piano	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita (€)	
APPARTAMENTO con cantina e soffitta esclusive	Via Alessandro Volta n. 41 Comune di Forlì (FC)	S1 4 5	147	300	13		A/4	3	5,5 vani	278,37	Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale: escluse Aree scoperte**: 93 m <sup>2</sup>
BENI COMUNI NON CENSIBILI (Corte, vano scale, lavanderia e disimpegni)	Via Alessandro Volta n. 41 Comune di Forlì (FC)	S1-T-1 2-3-5 *	147	300	31	-	-	-	-	-	Beni Comuni Non Censibili (BCNC) ai subb. da 1 a 3

\* La ctu rileva che nei piani riferiti al BCNC sub.31 è presente un'imperfezione solo formale, dovuta alla mancanza anche del piano 4; dato che il bcnc comprende tutto il vano scale, è compreso anche il piano 4 attraverso cui passa la scala fino a raggiungere l'ultimo livello del condominio che è il sottotetto, ossia piano 5.

\*\* 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).

Tabella sotto riportante i **dati catastali ATTUALI** del bene pignorato, sostituiti con Variazione presentata dalla ctu, di cui si tratterà meglio nel proseguo della perizia **(All.05)**:

Tipologia del bene	Ubicazione	Piano	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita (€)	
APPARTAMENTO con cantina e soffitta esclusive	Via Alessandro Volta n. 41 Comune di Forlì (FC) Interno 15	S1 4 5	147	300	13		A/4	3	6 vani	303,68	Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale: escluse Aree scoperte* 94 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**

Visto che l'elaborato planimetrico catastale esistente per il condominio nel quale sono inseriti i beni pignorati non documenta anche i subalterni grafici da cui rilevare quali siano quelli confinanti con l'unità immobiliare pignorata, la ctu ha unicamente come riferimento riguardo i confinanti, quanto dichiarato nel rogito di acquisto del 2009 come sotto si riporta:

Confinante "...con proprietà: -----, parti comuni da più lati, salvo altri" **(All.09).**

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

I beni pignorati sono compresi e fanno parte di un condominio costruito da epoca risalente a circa l'anno 1950-1951; tale dato è desunto dalla ctu in quanto la prima dichiarazione di censimento al Catasto fabbricati di Forlì risale alla data del 29/03/1951.

La costruzione del condominio fu realizzata dal Demanio dello Stato – Ramo Ferrovie (ditta dichiarante indicata nel BUSTONE visto dalla ctu presso il Catasto).

Infatti il lotto sul quale sorge questo edificio si trova in confine con la ferrovia.

Si tratta di una costruzione in muratura, presumibile alla luce dell'epoca di costruzione con copertura a quattro falde inclinate, con manto in tegole.

La sagoma del condominio è rettangolare, sviluppato su sette livelli comprendendo quello seminterrato (S1) e quello sottotetto (5) entrambi a servizi (cantine e soffitte) mentre i livelli: terra (T) (che in sostanza è un piano rialzato rispetto la quota esterna del cortile) primo (1), secondo (2), terzo (3) e quarto (4) sono dedicati agli appartamenti; infatti ogni piano è suddiviso in tre appartamenti che in totale sono 15.

L'unico ingresso condominiale è rivolto al fronte strada ovvero è presente il vano scale comune che collega tutti i vari piani, dal seminterrato al sottotetto, ma privo di ascensore.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono muniti di persiane, sono presenti balconi sul fronte strada e sul retro che è rivolto alla ferrovia.

Vi sono spazi comuni composti dal vano scale, da una lavanderia nel piano seminterrato (S1), disimpegni comuni per consentire l'accesso alle varie cantine private, disimpegni al piano sottotetto (5) per consentire l'accesso alle varie soffitte private oltre naturalmente la corte scoperta condominiale.

Lo stato delle finiture generali del condominio risulta palesare la sua età osservando i materiali delle porte interne, dei pavimenti, delle finiture alle pareti spazi comuni, del parapetto della scala





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

condominiale e anche ai segni di umidità presenti e visibili nello scantinato, ma anche dallo stile architettonico in generale. I pavimenti nello scantinato e soffitte sono in battuto di cemento e non piastrellato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'area scoperta esterna è pavimentata con asfalto e marciapiede in cemento piuttosto ammalorati; il lotto è recintato e munito di cancello pedonale e cancello carrabile in ferro, piuttosto vetusti.

In generale il condominio è posto pressochè su di una rotatoria stradale di recente realizzazione, a ridosso della ferrovia e vicinissimo alla stazione ferroviaria di Forlì.

Questo punto della città è senz'altro ben servito dalla viabilità, dai mezzi pubblici, dai pubblici esercizi e servizi in genere.

Si precisa che sulla corte scoperta comune sono presenti i n.15 box prefabbricati comuni, ma che come già detto non risultano pignorati e quindi la ctu non li comprende nella propria perizia.

Le parti comuni sono dotate di impianto elettrico ed idrico.

L'appartamento pignorato è all'ultimo piano abitabile, il quarto, prima del piano sottotetto.

Salendo le scale condominiali la porta di ingresso si trova sul lato sinistro del pianerottolo, voltando le spalle alla Via A.Volta.

L'appartamento è costituito da un ingresso, due camere da letto, una cucina, un soggiorno, un bagno e un ripostiglio; sono presenti due balconi sui quali trovano affaccio tutti i vani escluso bagno e ripostiglio. Tutti i locali sono muniti di finestre per aria e luce dirette, compreso bagno e ripostiglio. Sono presenti impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento con caldaia a gas autonoma installata in cucina e radiatori in ghisa nelle stanze.

I materiali di finitura interni all'appartamento sono quelli originari della costruzione, come ben mostrano le tipologie; pavimenti in graniglie, porte e loro stipiti tutti in legno, portoncino di ingresso in legno, finestre e porte-finestre in alluminio con doppie finestre sempre in alluminio; persiane esterne in legno verniciato verde; vecchia carta da parati in varie stanze; il bagno ha la vasca oltre i sanitari; in cucina attualmente è presente un vecchio linoleum a pavimento; osservando il tipo di prese e interruttori di corrente si osserva che l'impianto elettrico sia vecchio. Lo stato generale dell'appartamento è mediocre, con presenza di muffe a pareti e soffitti che sono neri. I balconi hanno il pavimento in battuto di cemento e vecchi parapetti in ferro verniciato, malmesso.

La cantina di pertinenza esclusiva è al piano interrato, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate come anche il soffitto; è presente una piccola buca muraria







**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

munita di inferriata, che si affaccia in altro locale non oggetto di pignoramento; probabilmente alle pareti della cantina è presente umidità, ma non è risultato visibile dalla ctu in quanto al momento della visita era presente una quantità di oggetti che non hanno possibile osservare le murature; ma stando al tenore del piano scantinato, ad esempio con osservazione della lavanderia comune, la ctu da conto che comprensibilmente il livello di stato conservativo sarà da ritenersi omogeneo per questo piano; la cantina è dotata di impianto elettrico vecchio guardando l'interruttore presente a lato della porta; infine la soffitta di pertinenza esclusiva è pavimentata con battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; è presente un lucernaio, è presente un vecchio serbatoio che parrebbe in cemento-amianto (Eternit) e la ctu trova riscontro nella piantina allegata all'atto del 1969, dove è rappresentato questo manufatto e si legge "serbatoio acqua comune"; non è dato sapere alla ctu se sia tuttora in funzione visto che è presente un vecchio tubo di collegamento fra questa cisterna e il muro; ad ogni modo, potrebbe rappresentare una servitù esistente dall'origine della costruzione, vista l'allegazione all'atto del 1969.

#### **Dati geometrici:**

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

- Ingresso/disimpegno mq. 11,50 circa
- Cucina mq. 11,50 circa
- Camera da letto matrimoniale (vicino all'ingresso) mq. 16,90 circa
- Camera da letto (adiacente la cucina) mq. 12,00 circa
- Soggiorno mq. 16,05 circa
- Bagno mq. 5,20 circa
- Ripostiglio mq. 2,00 circa
- Balcone fronte strada Via A. Volta mq. 4,00 circa
- Balcone retro verso ferrovia mq. 4,00 circa

L'altezza utile netta interna è pari a ml. 3,17 circa.

- Cantina mq. 9,70 circa con altezza utile netta pari a ml. 2,42 circa
- Soffitta mq. 21,40 circa con altezza nei punti più bassi pari a ml. 0,70 circa e punto più alto ml. 2,30 circa (il soffitto è costituito dalle falde inclinate di copertura).





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

## 02.5 – Foto (Immagine satellitare con indicazione immobile)



Fronte su Via A.Volta n.41 e retro verso ferrovia



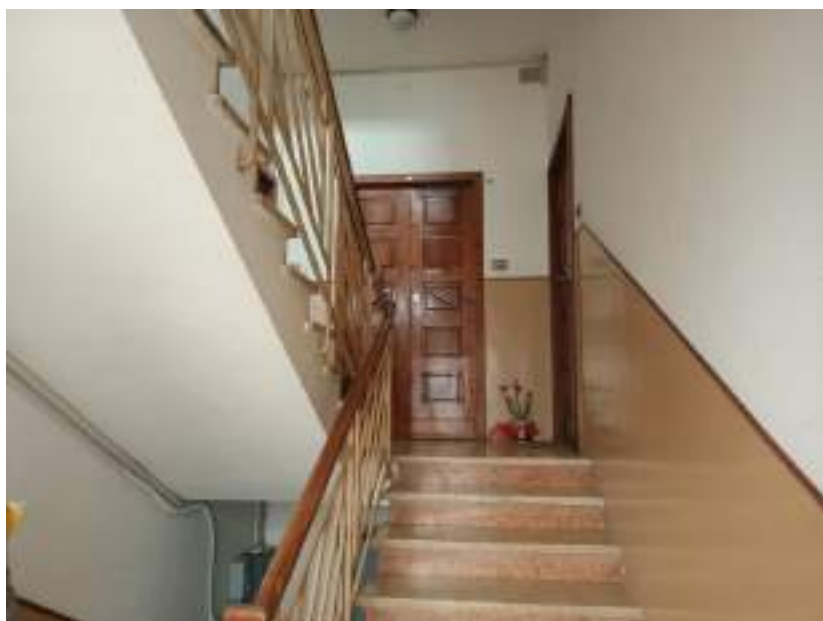




**Barbara Mazzoni geometra**  
Via Cervese 53 Forlì FC  
335 6223452 – 0543 721843  
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401  
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Retro con vista area corte scoperta comune e soprastanti box prefabbricati, non pignorati



Vista ingresso vano scale comune (foto sopra)  
e portoncino di ingresso Interno 15 (foto a lato)





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



**Vista scala comune a scendere fino a scantinato e a salire fino soffitte**



**Vista ingresso e cucina, vista caldaia, vista pavimenti e carta da parati**





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



**Particolare tipologia infissi in alluminio con doppie finestre in alluminio e vista ferrovia sul retro e balcone**







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



**Vista camere con particolare mufte a pareti e soffitti**







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



**Vista stanze, bagno e disimpegno**





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



**Vista camera adiacente la cucina e vista balcone sul retro verso la ferrovia**







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



**Sopra Cantina esclusiva pignorata**



**Lavanderia comune e disimpegno comune**





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



**Vista disimpegno comune con porta di accesso alla soffitta di pertinenza esclusiva**



**Soffitta**



**Viste soffitta di pertinenza esclusiva e particolare cisterna comune, presumibilmente in Eternit**







**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Viste della corte scoperta comune e cancello carrabile comune, con vista anche dei box prefabbricati, presenti sulla corte comune, non compresi nel pignoramento.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

### **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 13/02/2024 a cura e firma del Notaio ----- 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 esecutato:

----- nato a ----- il ----- codice fiscale -----  
----- - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### **Atti di provenienza in ordine cronologico:**

- **Atto n. 91 del 02/12/1969 registrato a Bologna il 16/12/1969 al n. ----- – trascritto a Forlì il 13/01/1970 Art. ---**, avente ad oggetto la CESSIONE in proprietà, da parte del Ministero dei Trasporti e dell'Aviazione Civile – Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato Direzione Compartimentale, del bene pignorato sub.13 (appartamento con cantina e soffitta pertinenziali esclusive) al Sig. ----- nato a ----- il ----- compreso la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise.

In tale atto di cessione venne anche allegato il disegno colorato firmato dalle parti, individuato con lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale, come si legge nel medesimo atto **(All.06)**.

L'atto di cui sopra è stato reperito dalla ctu presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna con propria richiesta PEC Prot. n. 144003 del 17/06/2024 ed è pervenuto via mail in data 02/07/2024.

- **Denuncia di Successione di ----- e deceduto il -----** registrata a Forlì - n. -- Volume n.--- del 12/03/2008, trascritta a Forlì il 25/05/2008 Art. -----, con la quale la quota di proprietà 1/1 in capo al *de cuius* sui beni immobili censiti al Fg. 147 di Forlì Part.IIa 300 Sub. 13 (quindi l'intero Lotto Unico pignorato) diveniva di proprietà indivisa degli eredi ----- (coniuge) e ----- (figlio) ognuno per la quota di 1/2 **(All.07)**.

- **Denuncia di Successione di ----- e deceduta il -----** registrata a Forlì - n. -- Volume n.--- del 09/04/2008, trascritta a Forlì il 25/06/2008 Art. -----, con la quale la quota di proprietà 4/8 in capo al *de cuius* sui beni immobili censiti al Fg. 147 di Forlì Part.IIa 300 Sub. 13 (quindi la quota di 1/2 dell'intero Lotto Unico pignorato) diveniva di proprietà indivisa degli eredi ----- (nipote) e ----- (nipote) ciascuna per la quota di 1/8 di piena proprietà e dell'erede ----- (nipote) per la quota di 2/8 **(All.08)**.

- **Accettazione Tacita di Eredità**, trascritta a Forlì il 30/06/2009 Reg. Part. ----- (Atto Notarile pubblico rogito D.ssa ----- di Forlì del 26/06/2009 Rep. -----.







**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- **Accettazione Tacita di Eredità**, trascritta a Forlì il 30/06/2009 Reg. Part. ----- (Atto Notarile pubblico rogito D.ssa ----- di Forlì del 26/06/2009 Rep. -----.

- **Atto di Compravendita del 26/06/2009** Rep. ----- Raccolta ----- ai rogiti del Notaio ----- di Forlì trascritto a Forlì il 30/06/2009 Reg. Part. ----- con il quale i Sigg.ri -----, -----, ----- e -----, ognuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, hanno venduto al Sig. ----- (esecutato) il diritto di piena proprietà per l'intera quota 1/1 sul bene censito al Catasto Fabbricati di Forlì Foglio 147 Part.IIa 300 Sub. 13 (lotto unico pignorato) **(All.09)**.

#### **NOTA**

La ctu evidenzia che nell'atto di acquisto come sopra, il debitore esecutato è divenuto proprietario del Sub.13 (bene pignorato) con anche i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui in particolare, l'area coperta dal fabbricato e quella scoperta circostante di pertinenza e su detta area insistono n.15 box prefabbricati, tutti censiti come C/6 (autorimesse) BCC (beni comuni censibili) a tutti i subalterni del condominio – specificandosi, nell'atto, che quello in uso al compratore (esecutato) è distinto Fg. 147 P.IIa 300 Sub.30.

**Come già scritto in perizia nella parte che precede, il pignoramento riguarda unicamente il sub.13 e non anche i BCC.**

#### **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 13/02/2024 a cura e firma del Notaio -----.

Come richiesto dal Quesito n. 4 del Giudice, il giorno 23/11/2024 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 tali ispezioni, aggiornate quindi al 22/11/2024, 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.13 + All.14)**.

- **ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2009** - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale ----- Repertorio ----- del 26/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la somma Totale di € 171.000,00 (Capitale € 95.000,00) della durata di 20 anni, a favore di ----- e contro ----- (debitore esecutato) gravante sul diritto della piena proprietà 1/1 del bene oggetto di pignoramento (Forlì - Foglio 147 Part.IIa 300 Sub. 13) **(All.10)**





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

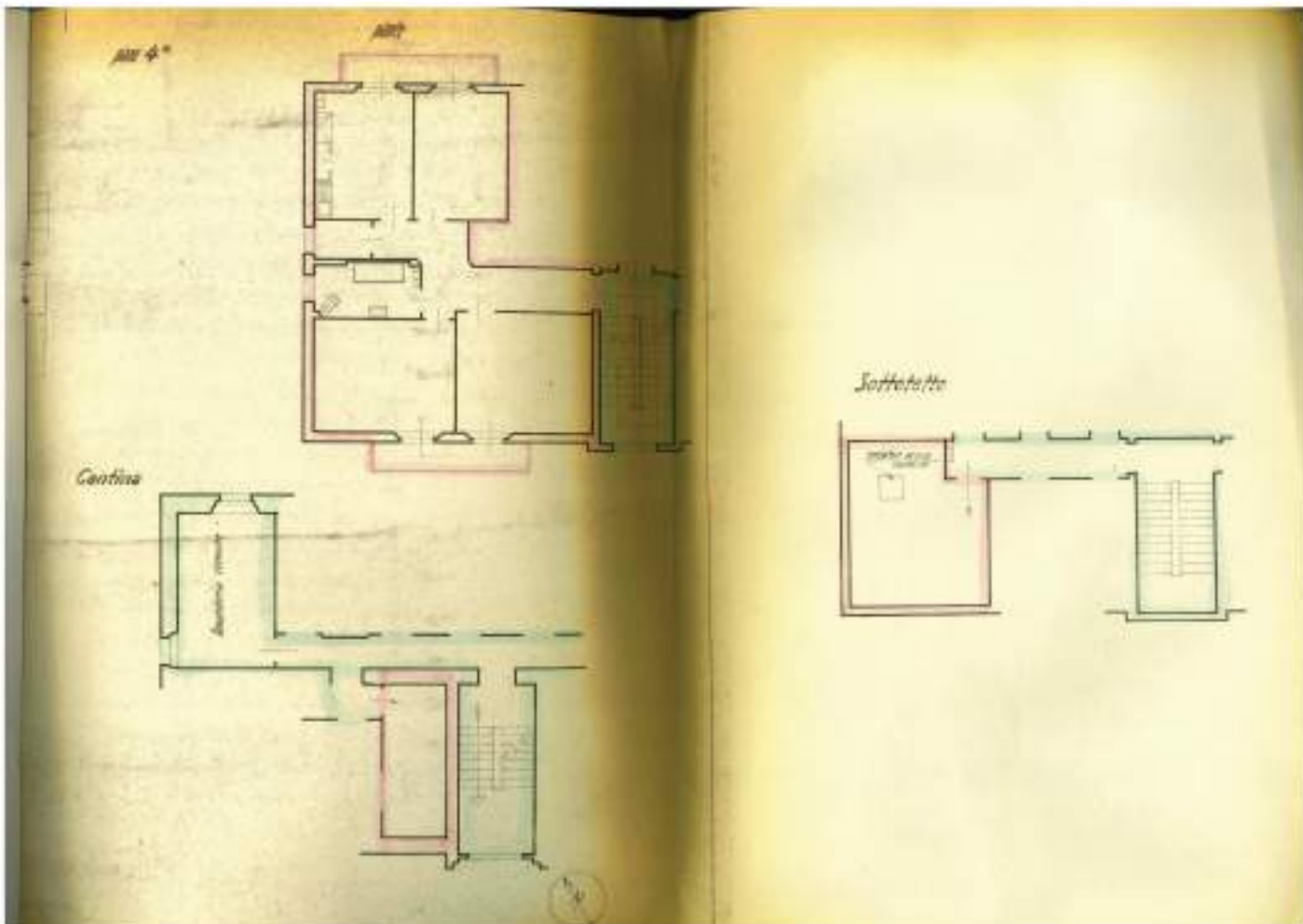
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- **ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2015** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----  
Pubblico ufficiale ----- Repertorio ----- del 17/09/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da ----- a favore di -----  
per la somma Totale di € 1.604.541,22 (Capitale di € 802.270,61) e contro -----  
(debitore esecutato) gravante sul diritto della piena proprietà 1/1 del bene oggetto di pignoramento (Forlì  
- Foglio 147 Part.IIa 300 Sub. 13) **(All.11)**

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2024** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI FORLÌ - Repertorio ---- del 08/01/2024 - ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ----- e contro --  
----- (debitore esecutato) gravante sul diritto della piena proprietà 1/1 del bene oggetto di  
pignoramento (Forlì - Foglio 147 Part.IIa 300 Sub. 13) **(All.12).**

## 05) PLANIMETRIE

**05.1) Piante dei beni pignorati come allegate all'atto di Cessione dei beni del 1969 (All.09):**





**Barbara Mazzoni geometra**

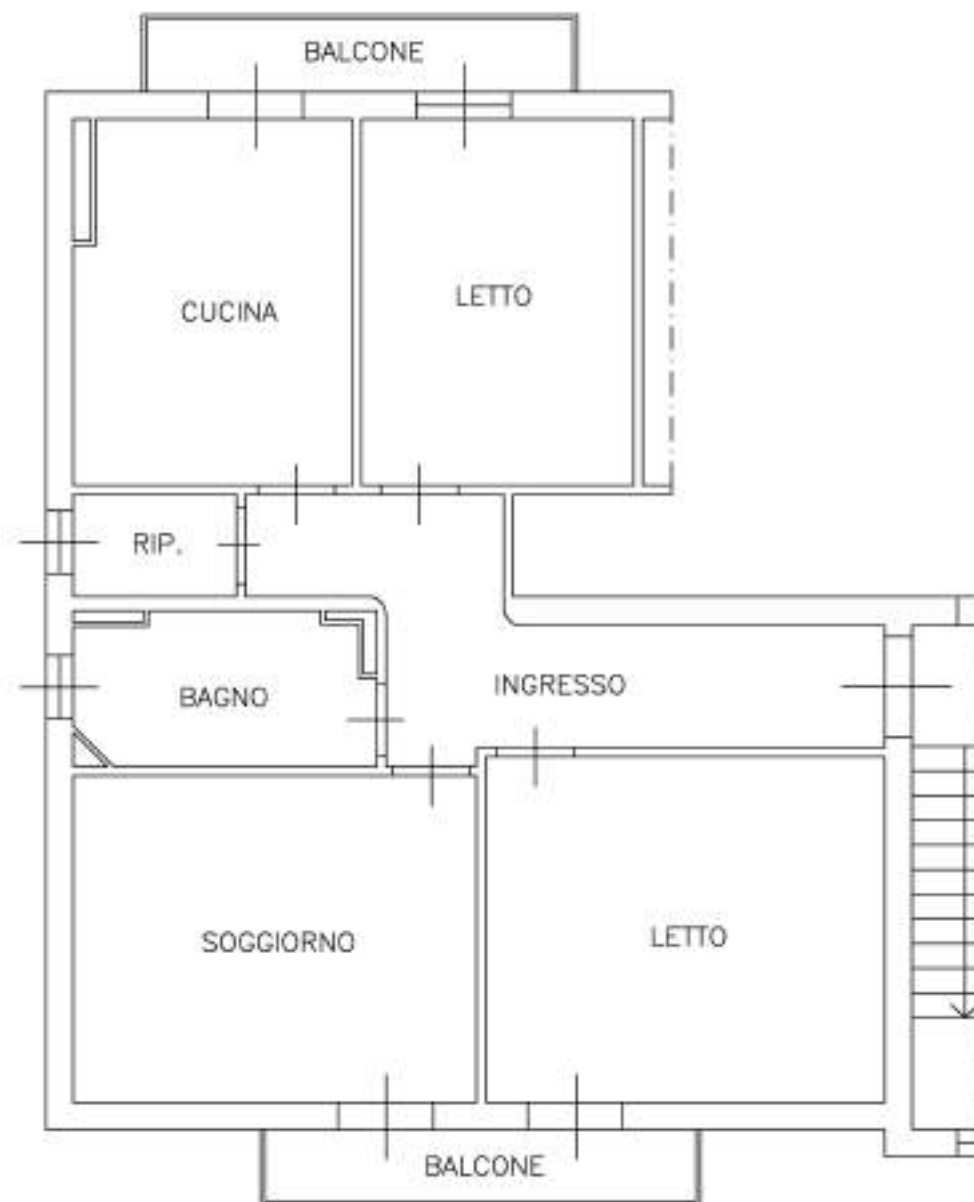
Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

**05.2) Piante dei beni pignorati elaborate dalla ctu per RETTIFICA SOLO CATASTALE (All.32):**



PIANO QUARTO  
H 3,17





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

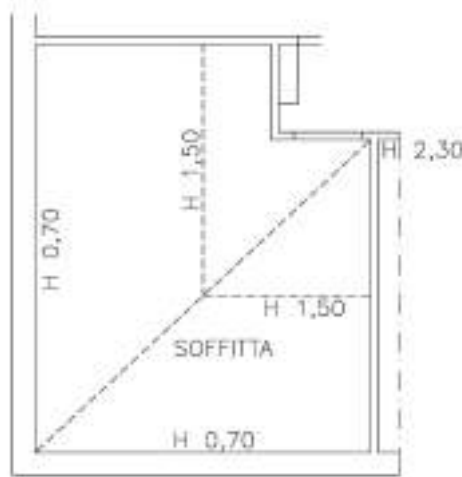
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO QUINTO (SOTTOTETTO)





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## 06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.

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

## 07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (se occupato da terzi) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO... (es., contratti di locazione, contatti di comodato, ..)

### 07.1) CONTRATTO DI AFFITTO REGISTRATO

Facendo riferimento alla risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Forlì con PEC del 11/03/2024 è risultato un contratto di locazione in essere che riguarda i beni pignorati, del quale è stata inviata la registrazione riportante i dati che seguono:

- Contratto di locazione ad uso abitativo n.----- Serie --- registrato il 18/12/2023 durata dal 01/12/2023 al 30/11/2027 e corrispettivo annuo di € 5.400,00 - ID. TELEM: -----.  
Dalla registrazione la ctu rileva i codici fiscali del Locatore (debitore esecutato) e anche del Conduttore: ----- **(All.15).**

### 07.2) SOGGETTI OCCUPANTI

In occasione del primo accesso presso l'immobile avvenuto in data 01/03/2024, come verbalizzato dalla Custode in tale sede, era presente il Sig. -----, il quale ha riferito in tale occasione che l'immobile è occupato da 4 persone.

La Custode ha fornito via mail alla ctu copia del contratto di locazione **(All.16)** dal quale risulta che il Conduttore è:

- Sig. ----- nato in ----- il ----- - c.f. -----  
che corrisponde a quello riportato nella registrazione del contratto come sopra.

Nel contratto, al punto 3. si legge ***“L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi fino ad un massimo di cinque persone compreso il conduttore”***.

La Custode ha fornito via mail alla ctu anche copia dei codici fiscali dei soggetti inquilini, occupanti dei beni che sono:

- Sig. ----- nato in ----- il ----- - c.f. -----  
- Sig. ----- nato in ----- il ----- - c.f. -----  
- Sig. ----- nato in ----- il ----- - c.f. -----

Dalle risultanze condotte personalmente dalla ctu presso l'anagrafe di Forlì, reperendo i certificati storici di residenza dei 4 soggetti occupanti, si rileva che tutti sono attualmente residenti in Forlì (FC) Via Alessandro Volta n.41 Interno 13\*.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

(\*). Anche nel contratto di affitto è indicato il numero di interno 13, ma come già spiegato dalla ctu, il numero 13 è attualmente coerente con la piastrina affissa dal Comune, ma non è coerente con l'interno originario n.15, come ancora affisso nella porta di ingresso dell'appartamento oltre che delle pertinenze.

### **07.3) VALUTAZIONE CONGRUITA' CANONE LOCATIVO**

Il canone locativo dichiarato nel contratto è di € 450,00 mensili.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari di cui all'Agenzia delle Entrate – per la zona di riferimento, aggiornate al 1° semestre 2024, considerando abitazione di tipo economico in stato conservativo normale, il valore minimo è 5,20 €/mq e il valore massimo è 6,10 €/mq.

**(All.17).**

La superficie commerciale calcolata dalla ctu (come meglio si documenta nel proseguo della perizia) è di mq. 101,25

€ (5,20 x 101,25) = € 526,50 mensili

€ (6,10 x 101,25) = € 617,63 mensili

Valore locativo medio = € (526,50 + 617,63)/2 = € 572,06 mensili

La ctu evidenzia che stando al livello e qualità delle finiture, assenza di particolari dotazioni tecnologiche, stato manutentivo, ubicazione, accessibilità e contesto generale dei beni, si potrà ritenere congruo anche un canone locativo più modesto.

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

Dalla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti per il Comune di Forlì (FC) nel merito il PSC (PIANO STRUTTURALE COMUNALE) la ctu riporta quanto in esso indicato riguardo i vincoli in cui ricade il lotto in pignoramento **(All.18)**.

Vincoli e classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- (VA) **Aree di rispetto ferroviario derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici** - art. 45 delle norme di PSC;
- (VN) **Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio** - art. 54 delle norme di PSC;
- (VA) **Territorio urbanizzato** - art. 35 delle norme di PSC;
- (VA) **Aree di rispetto antenne radio-televisive** - art. 56 delle norme di PSC;
- **Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali** - art. 33 delle norme di PSC;
- (ST) **Area Centrale** - art. 9 delle norme di PSC;
- (ST) **Aree ferroviarie** - art. 28 delle norme di PSC;
- (ST) **Corridoio di tutela per la realizzazione di infrastrutture di interesse urbano ed extraurbano di progetto** - art. 28 delle norme di PSC;
- (VA) **Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la**







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

- navigazione aerea (Settore 3)** - art. 45 delle norme di PSC;
- **Sezione di censimento n. 634** - art. ISTAT delle norme di EXT;
- **Classe IV intensa attività umana** - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- **(VP) Aree di potenziale allagamento** - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- **Tirante idrico di riferimento >150 cm** - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- **Tirante idrico di riferimento 50-150 cm** - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- **Tirante idrico di riferimento 0-50 cm** - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- **Centro abitato ai fini del Codice della Strada** - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- **Aree di potenziale allagamento** - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- **(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 delle norme di PSC;
- **Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004)** - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- **M4B - ZONA PERIFERICA** - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT

**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 di beni compresi e facenti parte del condominio residenziale denominato "CONDOMINIO F.S." in Forlì Via Alessandro Volta, 41 non risultano vincoli di natura condominiale riscontrati dalla ctu in quanto l'attuale amministratore condominiale interpellato con mail dalla scrivente, ha risposto che non esiste un regolamento condominiale in suo possesso e aggiunge che i condomini non ricordano fosse esistente **(All.19)**.

**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.19)**

Documentazione pervenuta dall'amministratore:

- CONSUNTIVO SPESE dal 01/01/2021 al 31/12/2021; **Saldo esecutato negativo = - € 3.031,21**  
**(All.20)**
- CONSUNTIVO SPESE dal 01/01/2022 al 31/12/2022; **Saldo esecutato negativo = - € 3.884,66**  
**(All.21)**
- CONSUNTIVO SPESE dal 01/01/2023 al 31/12/2023; **Saldo esecutato negativo = - € 4.610,66**  
**(All.22)**





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- RENDICONTO PREVENTIVO dal 01/01/2024 al 31/12/2024 **(All.23)**
- RATE SPESE dal 01/01/2024 al 31/12/2024; Saldo attuale negativo = - € 908,00 **(All.24)**
- **TABELLA QUOTE MILLESIMALI (il debitore esecutato possiede 74,40 millesimi di proprietà) (All.25).**

Come chiede il Giudice la ctu rileva che l'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, stando ai consuntivi ricevuti, si attesti di poco inferiore ad € 1.000,00 circa/annui. L'amministratore, al quale sono stati sottoposti i quesiti inviati dalla ctu, non ha riferito di alcuna somma per spese straordinarie già deliberate.

Stando ai consuntivi ricevuti la ctu rileva che le spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data di questa perizia, si attestino pari ad € 726,00 riferite al consuntivo 2023 + € 1.136,24 previste per il 2024 (riferito alla tabella RATE SPESE 2024).

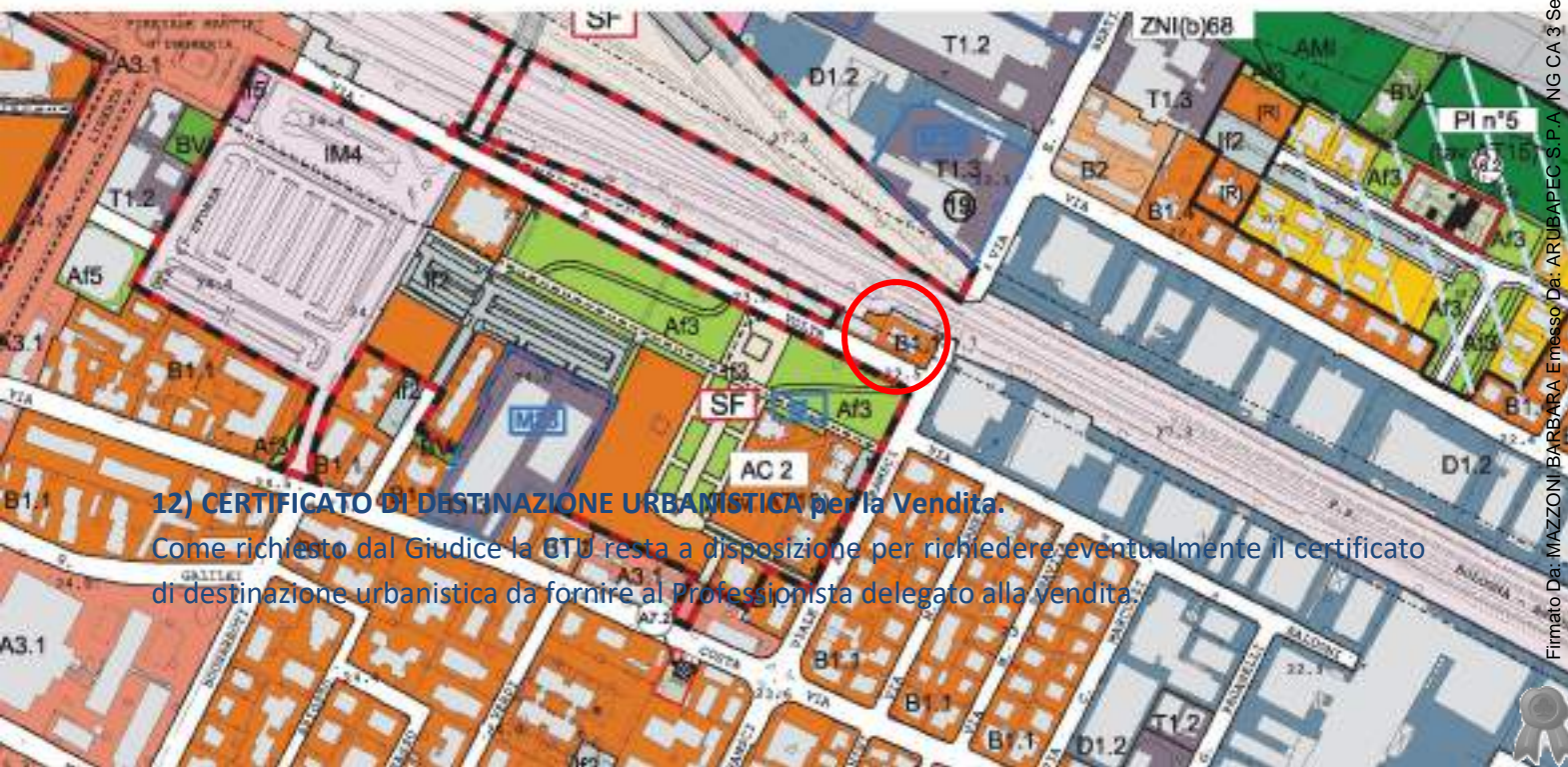
**Il totale riferito ai due anni precedenti, 2023 e 2024, risulta pari ad € (726,00 + 1.136,24) = € 1.862,24.**

## 11) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Il lotto in cui è compreso il bene in pignoramento è classificato nel RUE di Forlì (FC) (Regolamento Urbanistico Edilizio) entro il Territorio Urbanizzato e risulta avere la seguente destinazione urbanistica: **(All.18)**

- **Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE;**
- Sottozona IM2 - Stazione ferroviaria e aree ferroviarie - art.143 delle norme di RUE
- Sottozona IM2 - Stazione ferroviaria e aree ferroviarie - art.167 delle norme di POC.

## Estratto Cartografica RUE Tavola P-28



## 12) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita.

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



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

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

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

La ctu il 02/07/2024 ha provveduto all'invio della richiesta al Comune di Forlì di ricerca dei titoli edilizi autorizzativi e accesso agli atti pratiche edilizie che hanno riguardato i beni in esecuzione **(All.26)**.

La risposta del Comune è pervenuta con PEC del 01/10/2024 e si riporta integrata sotto **(All.27)**:



## **Comune di Forlì**

**AREA SERVIZI ALLE IMPRESE E AL TERRITORIO**  
*Servizio Edilizia e Sviluppo Economico*

Fascicolo 06.03/000039/2024

Geom. Barbara Mazzoni  
barbara.mazzoni@geopec.it

**Oggetto: Richiesta di precedenti edilizi del 02/07/2024 ore 13.09.45 – COMUNICAZIONE**

Con riferimento alla richiesta in oggetto, relativa a "AZIENDA AUTONOMA DELLE FERROVIE DELLO STATO, Via Alessandro Volta n. 41 - epoca presunta di costruzione ante 1967 - note: da bustone catastale immobile censito nel 1951 a nome di CARLO FUSELLI (Capo della Sezione Lavori di Bologna delle Ferrovie dello Stato) - Ditta intestataria: DEMANIO DELLO STATO - RAMO FERROVIE (Case Economiche dei Ferrovieri); poi c'è una variazione del 1987: dichiarante: BACCHILEGA WOLMER (Amministratore del Condominio FS\*); nel 1969 viene venduto al Sig. NERI WALTER; nel 2005 Successione di NERI WALTER e sono suoi Eredi: SIRRI MARCELLA e NERI VANNI; nel 2008 Successione di SIRRI MARCELLA; Suoi Eredi: AMADUCCI ALDINA, AMADUCCI PIERINA e SIRRI EDUARDO e NERI VANNI; infine, nel 2009 con atto notarile compra da loro il Sig. YE XUDU che è attualmente il proprietario pignorato; Ricerca uso CTU - Tribunale di Forlì - Es. Imm.re R.G. N. 3/2024 - Giudice Dr. Danilo MAFFA; nel rogito del 2009 c'è solo scritto che l'intero Condominio è ante 1967 e i Box prefabbricati sono stati autorizzati con Aut. n. 31157/1971 del 26/02/1972", è stata effettuata ricerca post 1990 per nominativi e per indirizzo, con il seguente esito:

Nei vecchi registri, spesso privi di oggetto e indirizzo in quanto all'epoca non venivano riportati, e nei sistemi informatici di questo Comune non sono presenti titoli edilizi rilasciati a DEMANIO DELLO STATO - RAMO FERROVIE o AZIENDA AUTONOMA DELLE FERROVIE DELLO STATO, in quanto le opere da eseguirsi su terreni demaniali ad opera della pubblica amministrazione non sono soggette al controllo del Comune.

Si segnalano i seguenti titoli depositati presso l'Archivio Generale

- prot. gen. n. 41601 del 07/09/2000: comunicazione-relazione opere (lett. "a") art. 4 (legge n. 493/93) modificato dall'art. 2 (legge n. 662/96) e modificato con l'art. 11 (legge n. 135/97) per il

COMUNE DI FORLÌ	U
Digitale autografo, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., del Documento Informatico sottoscritto digitalmente	
Protocollo D. 811920/2024 del 01/10/2024	
Firma: [firma illeggibile]	







**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

fabbricato situato in Via A. Volta n. 41 straordinaria manutenzione civile abitazione - Boattini Silvio p.c. Condominio "FS";

- prot. gen. n. 34875 del 22/07/2002: comunicazione-relazione opere (lett. "a") art. 4 (legge n. 493/93) modificato dall'art. 2 (legge n. 662/96) e modificato con l'art. 11 (legge n. 135/97) per manutenzione straordinaria del fabbricato di civile abitazione situato in Via A. Volta n. 41 - Boattini Silvio p.c. Condominio "FS".

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

Ai fini della ricerca, si segnala che non sono presenti titoli edilizi intestati a Neri Walter, Sirri Marcella, Amaducci Aldina, Amaducci Pierina, Sirri Edgardo, Neri Vanni, Ye Xiaxia, Via A. Volta n. 41 e sono presenti condoni e altri titoli relativi a Via A. Volta n. 41, ma intestati ad altri nominativi.

Distinti saluti.

Forlì, data della firma digitale

**IL DIRIGENTE**

**Arch. Massimo Visani**

*documento sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.*

Servizio Edilizia e Sviluppo Economico - Euro-Sed, s.r.l. - 47121 FORLÌ (FC) - tel. 0543 712111 - PEC: [info@euro-sed.com](mailto:info@euro-sed.com) - [www.euro-sed.com](http://www.euro-sed.com)  
Informazioni di natura tecnica o possono richiedere previo appuntamento su appuntamento al numero [0543712111](tel:0543712111).  
ore ufficio: lunedì - venerdì: 09:00 alle 13:00 - Sabato dalle 09:00 alle 13:00  
Informazioni di natura amministrativa o possono richiedere senza prenotazione nei seguenti orari di ricevimento:  
Lunedì dalle 09:00 alle 13:00 - Giovedì dalle 09:00 alle 13:00  
Informazioni pubbliche o possono richiederle nei seguenti orari: Martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle 09:00 alle 13:00

CODICE DI SICUREZZA U  
Copia analogica, ai sensi dell'art. 33 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., del documento informatico sottoscritto digitalmente  
Protocollo n. 2115032/2024 del 01/07/2024  
CIRCOLARE: 00000011000





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Dando conto di ciò che ha scritto il Comune la ctu rileva che la costruzione di questo condominio, essendo stata realizzata dalle Ferrovie dello Stato, non è soggetta al controllo del Comune e per questo motivo non sono risultati da parte del Comune estremi riguardo ai titoli autorizzativi per questa costruzione, compreso abitabilità.

La ctu riferisce che dall'atto di cessione dei beni del 1969 non rileva la citazione fra le parti, di specifici estremi abilitativi o equivalenti da riportare in questa perizia.

Si precisa che in questo atto di cessione è parte integrante l'allegato A, ovvero disegno planimetrico delle porzioni immobiliari che furono oggetto di cessione di proprietà dei beni pignorati e ne vennero indicati i dati catastali di riferimento.

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

Non essendo in possesso dei disegni di progetto autorizzativi/abilitativi del condominio, quindi nemmeno dei beni pignorati, ma visionando l'allegato A dell'atto di cessione, la ctu prende atto della rappresentazione grafica dei beni.

Inoltre si richiama la planimetria catastale del 1951 con cui venne dichiarata al Catasto l'unità immobiliare Fg. 147 Part.IIa 300 Sub. 13, pignorata.

Dovendo fare riferimento alle attuali normative edilizie e urbanistiche, recentemente modificate per alcune parti dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (cosiddetto Decreto Salvacasa) la ctu, per poter rispondere al quesito, ovvero per poter individuare il contesto compreso la valutazione dello stesso, ha proceduto con il confronto fra il proprio rilievo dello stato di fatto attuale dei beni e anche con la planimetria del Catasto fabbricati del 1951 e i disegni allegati all'atto di Cessione del 1969.

Occorre evidenziare che lo stato di fatto attuale trova sostanzialmente riscontro con i disegni allegati all'atto di cessione, ma invece la planimetria catastale del 1951, per quanto riguarda le due pertinenze comprese nell'unità immobiliare pignorata (cantina e soffitta) riportano erroneamente disegni non rispondenti a quanto fu oggetto della cessione di proprietà.

Si evidenzia che il catasto non è probatorio.

Pertanto ai fini della verifica di sussistenza di opere difformi, la ctu ha proceduto con il confronto fra lo stato di fatto attuale e il disegno allegato alla cessione del 1969 e catasto 1951, incrociandone l'esito.

Si riferisce che, stando anche al tipo di grafica di tale allegato A, comprensibilmente "grossolana" e schematica rispetto gli attuali parametri grafico-architettonici pretesi da un progetto edilizio, si osserva che non vi sono quote, né interne, né esterne, né alle porte e finestre e nemmeno diciture di destinazione d'uso dei vari vani.

In tale contesto la ctu ritiene quindi che, in assenza di certezze oggettive al riguardo delle dimensioni plano-volumetriche, sia ragionevole procedere in via grafica con incrocio di riscontro sia dell'allegato A ma anche della planimetria catastale 1951.

In particolare in quest'ultima, a maggior ragione essendo in scala 1:200, risulta non precisa nemmeno utilizzando il "righello" su carta.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

La conclusione più opportuna cui giunge la ctu è che, osservando anche alcuni dettagli sul posto, si potrà ben constatare che tutti i materiali di finitura siano riconducibili alla loro originaria epoca: pavimenti, porte interne, stipiti delle porte, carte da parati, cornicine ornamentali in gesso ai soffitti e rosoni in gesso di decoro in corrispondenza dei lampadari pendenti ecc.

Dando conto di questo la ctu esclude che vi possano essere importanti modifiche successive alla costruzione dei beni pignorati, da ritenersi difformi, ma, spingendosi per quel che è possibile alle verifiche, la ctu ha osservato che la bucatiera esterna della camera da letto verso il retro strada e quindi verso la ferrovia, ha una finestra che dall'interno risulta munita di radiatore per il riscaldamento nella nicchia sotto di essa.

Dall'esterno, quindi dal balcone retro strada, la medesima bucatiera è munita di persiane ad ante lunghe, che dovrebbero quindi corrispondere ad una porta finestra, esattamente come tutte le altre dell'intero condominio nei balconi sia su strada che su retro; ma invece in questa bucatiera si nota dall'esterno che potrebbe essere stata tamponata nel tempo, anche perché si nota che ci sia una sorta di vecchia soglia rimasta, seppur di poco, ancora in vista.

Non è possibile capire dai disegni se sia nata come finestra, ma prudenzialmente per il fine della perizia, la ctu considera l'eventualità di dover sanare questa tamponatura della bucatiera, considerandola nata come porta-finestra e trasformata successivamente in finestra.

Non è stato possibile vedere le bucatiere allineate ai piani sottostanti per impedimento materiale. Del resto all'interno dell'appartamento altra modesta differenza è rappresentata da una piccola porzione muraria in angolo del bagno, in adiacenza alla quale è collocato il wc e anche nella zona cucina. Nei disegni non appare questo tratto di parete in diagonale, che con altissima probabilità, per quanto di competenza, fa dedurre alla ctu che si tratti di un tamponamento in angolo per nascondere e contenere la colonna di scarico di tutti i water dei bagni allineati sui vari piani abitativi. Dando conto delle attuali normative e leggi vigenti alcune difformità fra quelle emerse come sopra 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, soprattutto riguardo la bucatiera esterna.







**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

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

Facendo riferimento a quanto riportato sopra le difformità rilevate potranno essere regolarizzate presentando in Comune una pratica edilizia in sanatoria a cura di tecnico abilitato, che ne dovrà curare il progetto di sanatoria.

La pratica necessaria sarà una SCIA IN SANATORIA per opere di RISANAMENTO CONSERVATIVO vista la ritenuta modifica alla facciata comune; proprio perché comune, occorrerà l'assenso da parte dell'assemblea condominiale.

Non è possibile per la ctu in questa sede accertare quella che sarà l'esatta oblazione, perché dando atto alla normativa vigente, la valutazione economica di essa è posta in capo all'Agenzia delle Entrate e non in capo al Comune (si fa riferimento all'Art.36-bis punto 5 del Testo Unico Edilizia DPR 380/2001).

Ai fini dell'esecuzione immobiliare la ctu considera un costo onnicomprensivo per la parcella tecnica del tecnico abilitato per le pratiche di sanatoria, dei diritti di segreteria al Comune, della sanzione amministrativa che sarà valutata, dell'eventuale necessità di bonifica/smaltimento della cisterna in soffitta nelle opportune modalità di legge e quanto altro necessario, applicando una riduzione percentuale ritenuta congrua e prudentiale al valore di stima 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 chiedere 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).





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

**APE n. 02985-606774-2024** rilasciato il 18/09/2024 valido fino al 18/09/2034, rilasciato e a cura dell'Ing. Mirko Fanelli 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 G**. Si precisa che n.2 originali dell'APE, cartacei timbrati e firmati, saranno depositati dalla ctu presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì **(All.28)**.

## **17) CATASTO**

### **17.1) Catasto Fabbricati**

L'unità immobiliare (appartamento compreso cantina e soffitta esclusive) al momento del pignoramento risultava già censita al Catasto Fabbricati di Forlì, ma per quanto riguarda la cantina e soffitta, sono risultate errate le loro rispettive rappresentazioni grafiche risalenti al 1951 **(All.29)**.

Questo esito è scaturito dalle verifiche condotte attraverso consulenza in Catasto, ma anche dal riscontro sul posto, osservando i numerini di interno originari in ottone, oltre anche da disegno allegato all'atto di cessione, che è da considerare corretto e coerente ai luoghi.

### **17.2) VARIAZIONE CATASTALE PER AGGIORNAMENTO**

Avendo accertato l'errore commesso nella dichiarazione catastale del 1951, ancora sussistente, la ctu ha provveduto ad effettuare la denuncia di Variazione catastale avente causale: **SOSTITUZIONE ERRATA PLANIMETRIA DEL 1951 (All.30)**.

La denuncia catastale presentata dalla ctu risponde ai quesiti 17 e 18 del Giudice, ovvero con provvedimento in caso di necessità, all'adeguamento catastale, in questo caso al catasto fabbricati.

Si fa riferimento alla Variazione Pratica n. FO0102226 del 02/12/2024 **(All.31)**.

In tale sede la ctu ha sottoscritto gli atti catastali in luogo dell'avente diritto, proponendo la rendita catastale ai sensi del D.M. 701/1994, come autorizzata dal Giudice al quesito 17 e 18.



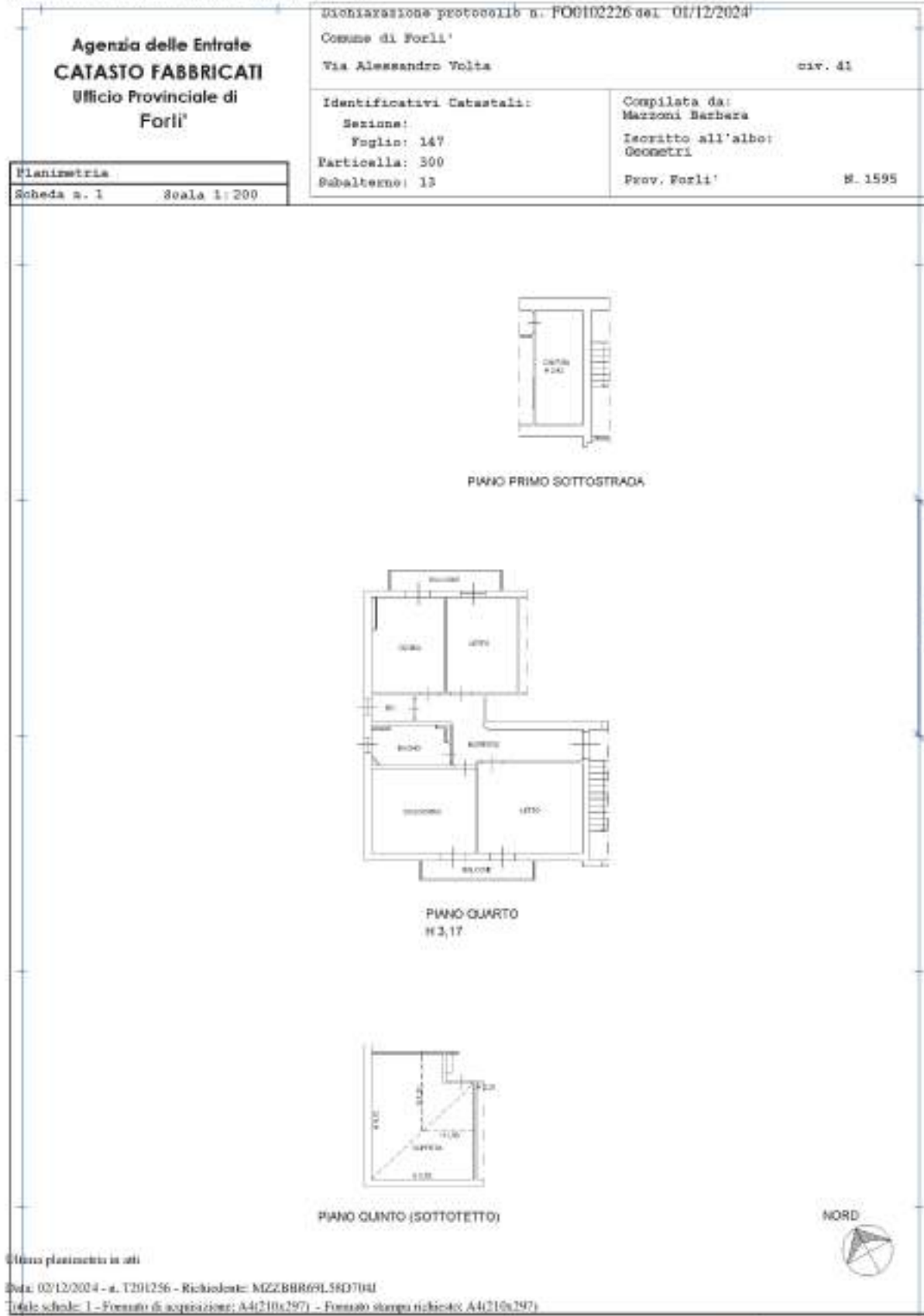




**Barbara Mazzoni geometra**  
Via Cervese 53 Forlì FC  
335 6223452 – 0543 721843  
c.f.MZZBRR69L58D704J – p.i.03181830401  
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

### 17.4) Planimetria catastale attuale, SOSTITUITA dalla ctu (All.32)

Data: 02/12/2024 - n. T201256 - Richiedente: MZZBRR69L58D704J







Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

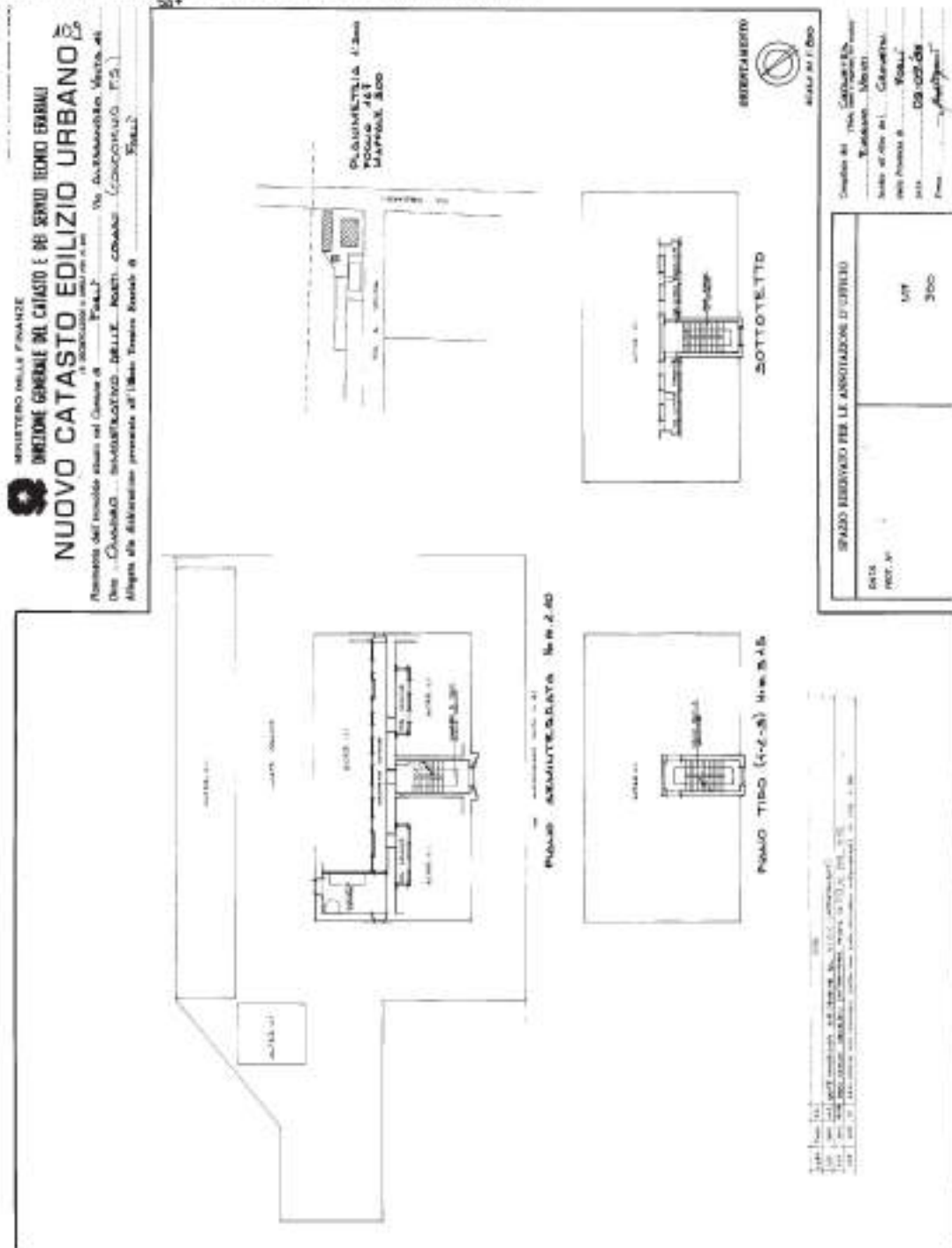
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

### 17.5) ELABORATO PLANIMETRICO (BENI COMUNI – CENSIBILI E NON CENSIBILI – BCC e BCNC) Fg. 147 P.IIa 300

(All.33 + All.34 + All.35)

Data presentazione: 30/01/1987 - Data: 28/02/2024 - n. T57372 - Richiedente: Telematico



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2024 - Comune di FORLÌ (FO) - c. Foglio 147 Particella 300 >

Ultimo planimetrico in atti

Data presentazione: 30/01/1987 - Data: 28/02/2024 - n. T57372 - Richiedente: Telematico

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





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



Direzione Provinciale di Forlì  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024  
Ora: 09:50:10  
Numero Pratica: T57373  
Pag: 1 - Segue

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale		del:
FORLÌ		147	300			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	S1 - T			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
2	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	S1 - T			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
3	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	S1-T			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
4	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	1 - 5 - S1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
5	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	1 - 5 - S1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
6	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	5 - S1-1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
7	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	2 - 5 - S1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
8	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	2 - 5 - S1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
9	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	2 - 5 - S1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
10	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	3 - 5 - S1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
11	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	3 - 5 - S1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
12	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	5 - S1-3			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
13	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	4 - 5 - S1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
14	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	5 - S1-4			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
15	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	4 - 5 - S1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
16	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
17	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
18	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
19	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
20	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
21	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
22	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
23	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
24	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE





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



Direzione Provinciale di Forlì  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024  
Ora: 09:50:10  
Numero Pratica: T57373  
Pag: 2 - Fine

25	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
26	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
27	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
28	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
29	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
30	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	T			Bene comune censibile STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
31	VIA ALESSANDRO VOLTA	41	1-2 - 3-5 - S1-T			Bene comune non censibile

Visura telematica

## 18) STIMA LOTTO UNICO

**Diritto di PIENA PROPRIETA' 1/1 di APPARTAMENTO al quarto piano senza ascensore, facente parte del "CONDOMINIO F.S." situato in Comune di Forlì (FC) Via Alessandro Volta n. 41 Interno 15\*, compreso cantina piano interrato e soffitta piano sottotetto, entrambe pertinenze esclusive, oltre diritti di comproprietà in ragione di 74,40\*\* 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 dalla ctu attraverso i propri rilievi interni sul posto, ma anche con raffronto grafico del disegno catastale del 1951.





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Appartamento (89,40 x 1,00) = _____	mq.	89,40 +
Balconi comunicanti (8,20 x 0,30) = _____	mq.	2,46 +
Cantina (12,45 x 0,25) = _____	mq.	3,11 +
<u>Soffitta (25,10 x 0,25) = _____</u>	mq.	<u>6,28 =</u>
<b>Totale Sup. Commerciale Sub.13 pignorato</b>	<b>mq.</b>	<b>101,25</b>

### 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 – 1° semestre 2024 e da indagine di mercato dei valori attualmente correnti per le offerte in vendita di beni simili nella zona; tenendo altresì conto della vetustà, qualità, stato di finiture e conservazione generale dei beni **(All.17)**.

Mq. 101,25 x € 1.450,00/mq. = \_\_\_\_\_ € 146.812,50

Coefficiente per età, qualità e stato: 0,70\*

€ (146.812,50 x 0,70) = \_\_\_\_\_ € 102.768,75

(\*) La ctu ha ritenuto di applicare un coefficiente correttivo valutando l'età (ante 1951) la qualità, la tipologia architettonica, l'ubicazione a ridosso di rotatoria stradale e a ridosso delle rotaie della ferrovia, l'assenza di ascensore in concomitanza ai livelli di piano da superare per accedere ai beni, lo stato di conservazione e la loro manutenzione generale.

### 18.4) RIDUZIONE VALORE

La ctu applica un unico coefficiente percentuale omnicomprensivo in riduzione del valore stimato sopra, considerandolo prudenzialmente congruo per la sanatoria edilizia.

€ (102.768,75 – 15%) = \_\_\_\_\_ € 87.353,44

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

€ (87.353,44 – 10%) = \_\_\_\_\_ € 78.618,09

**VALORE STIMATO FINALE arrotondato = € 78.600,00**

**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.







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

### **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 22/11/2024 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. 13 + All.14)**.

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

**Diritto di PIENA PROPRIETA' 1/1 di APPARTAMENTO al quarto piano senza ascensore, facente parte del "CONDOMINIO F.S." situato in Comune di Forlì (FC) Via Alessandro Volta n. 41 Interno 15\*, compreso cantina piano interrato e soffitta piano sottotetto, entrambe pertinenze esclusive, oltre diritti di comproprietà in ragione di 74,40\*\* millesimi sulle parti comuni dell'edificio.**

Destinazione d'uso : Appartamento al 4° piano in condominio senza ascensore + cantina e soffitta  
Costruzione ante 1951

Stato di conservazione: mediocre

Superficie commerciale complessiva: Mq. 101,25

Vani: 4 vani abitabili principali, ingresso, un bagno, un ripostiglio, due balconi, una cantina seminterrata e una soffitta al 5° piano senza ascensore

Il canone locativo di cui al contratto è di € 450,00 mensili.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari di cui all'Agenzia delle Entrate – per la zona di riferimento, aggiornate al 1° semestre 2024, considerando abitazione di tipo economico in stato conservativo normale, il valore minimo è 5,20 €/mq e il valore massimo è 6,10 €/mq.

**(All.17).**

La superficie commerciale è pari a mq. 101,25

€ (5,20 x 101,25) = € 526,50 mensili

€ (6,10 x 101,25) = € 617,63 mensili

Valore locativo medio = € (526,50 + 617,63)/2 = € 572,06 mensili

La ctu evidenzia che stando al livello e qualità delle finiture, assenza di particolari dotazioni tecnologiche, stato manutentivo, ubicazione, accessibilità e contesto generale dei beni, si potrà ritenere congruo anche un canone locativo più modesto.





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

L'intero bene oggetto di stima, per caratteristiche, tipologia e contesto si ritiene debba essere venduto esclusivamente come LOTTO UNICO.

## 22) CODICE FISCALE Debitore Esecutato

----- nato in ----- il ----- – ----- acquisito dalla ctu il 02/05/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì **(All.36)**.

## 23) STATO CIVILE Debitore Esecutato

Dal certificato anagrafico di matrimonio rilasciato dal Comune di Forlì su richiesta della ctu, si rileva che il debitore esecutato ha contratto matrimonio il ----- a ----- con -----, nata il ----- in ----- **(All.37)**.

La persona addetta dell'ufficio anagrafe ha riferito alla ctu che avendo contratto matrimonio in -----, non è rilasciabile da parte del Comune di Forlì altro certificato oltre quello indicato sopra, nel quale non è annotato il regime patrimoniale prescelto dagli sposi.

La ctu evidenzia che nell'atto di acquisto dei beni da parte del debitore esecutato egli ha dichiarato di avere il regime patrimoniale della separazione dei beni (Rif. pag.7 dell'Atto notarile del 2009) **(All.09)**.

## 24) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

I beni in pignoramento risultano occupati da 4 soggetti compreso il Conduttore, come meglio precisato al capitolo 07) di questa perizia.

Come chiesto nei quesiti del Giudice, la ctu ha provveduto a reperire il Certificato di Residenza Storico per i quattro occupanti **(All.38 + All.39 + All.40 + All.41)**.

## 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 soggetto alle imposte di registro (Rif. pag. 5 del rogito) **(All.09)**.





**Barbara Mazzoni geometra**  
Via Cervese 53 Forlì FC  
335 6223452 – 0543 721843  
c.f.MZZBRR69L58D704J – p.i.03181830401  
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

## 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 ctu 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 € 78.600,00**

(Euro Settantottomilaseicento/00) già al netto delle riduzioni come applicate, che NON COMPRENDE ANCHE il valore della quota di comproprietà sui BCC (come motivato al capitolo 2 NOTA AL GIUDICE).

## 31) ALLEGATI:

La Perizia di stima si compone di n. 44 pagine dattiloscritte numerate e dei seguenti allegati:

- 01-Visura catasto terreni
- 02-Mappa catasto terreni
- 03-Visura Sub.13
- 04-Visura sub.31 BCNC
- 05-Visura Sub.13 Agg.ta CTU
- 06-Atto Cessione 1969
- 07-Successione -----
- 08-Successione -----
- 09-Atto ----- 2009
- 10-NOTA Trascr. Mutuo 2009
- 11-NOTA Iscriz. ----- 2015





**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- 12-NOTA Trascr. pignoramento
- 13-Agg.to Ispezione Sub.13
- 14-Agg.to Ispezione -----
- 15-Registrazione Contratto affitto
- 16-Contratto affitto
- 17-OMI-1-2024
- 18-Strumenti Urbanistici Forlì
- 19-Risposta Amm.re condom.
- 20-2021 ripartizione consuntivo
- 21-RIPARTO CONSUNTIVO 22
- 22-2023 riparto consuntivo
- 23-2024 rendiconto preventivo
- 24-2024 rate scadute
- 25-tabelle millesimali
- 26-Richiesta Ricerca comune
- 27-Risposta Comune edilizia
- 28-APE n. 02985-606774-2024
- 29-Planimetria catasto 1951
- 30-Variatione catasto ctu
- 31-Ricevuta della Variazione
- 32-Planimetria Agg.ta CTU
- 33-El.Plan. 1987
- 34-Elenco subalterni
- 35-ELENCO IMMOBILI
- 36-Codice Fiscale
- 37-Cert. Matrimonio
- 38-Resid. Storico -----
- 39-Resid. Storico -----
- 40-Resid. Storico -----
- 41-Resid. Storico -----
- 42-Visura Sub.30 BCC
- 43-Planim. Sub.30 BCC

Allegati a parte:

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

Forlì, 07 Dicembre 2024

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

