



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. 105/2025 R.G.ES.

G.Es. Dott. DANILO MAFFA

PERIZIA IMMOBILIARE

Creditore procedente

Debitore

EREDITA' GIACENTE DI -----, IN PERSONA DEL CURATORE -----



Forlì, 15/03/2026

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

PREMESSA	pag. 3
01-COMUNICAZIONE ESECUTATO	pag. 3
02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...	
02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI	pag. 3
02.2-DATI CATASTALI	pag. 4
02.3-CONFINANTI	pag. 6
02.4-DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 6
02.5-FOTO	pag. 8
03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....	pag. 16
04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...	pag.17
05- PLANIMETRIE	pag.18
06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.19
07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI	pag.19
08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI,	pag.19
09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...	pag.20
10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...	pag.20
11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	pag.20
12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita	pag.21
13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA'	
13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'	pag. 21
13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')	pag.21
14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – COSTI PREVISTI	pag.21
15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....	pag.22
16-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.22
17-CATASTO	pag.22
17.1-Catasto Fabbricati	pag. 22
17.2-Planimetria catastale Appartamento	pag.23
17.3-Planimetria catastale Autorimessa	pag.24
17.4-Elaborato Planimetrico	pag.25
18-STIMA LOTTO UNICO	pag.28
18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)	pag.28
18.2-Determinazione superficie commerciale	pag.28
18.3-Valutazione e Fonti di informazione	pag.28
19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...	
19.1-Eventuali quote in esecuzione	pag.29
19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene	pag.29
19.3-Verifica creditori iscritti....	pag.29
20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...	pag.29
21-VENDIBILITA' LOTTO UNICO	pag.30
22-CODICE FISCALE Debitore Esecutato + Eredità Giacente	pag.30
23-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO	pag.30
24-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE	pag.30
25-REGIME FISCALE dell'immobile	pag.30
26-ISTANZA DI PROROGA	pag.30
27-DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE	pag.30
28-COMUNICAZIONI AVVENUTO DEPOSITO	pag.30
29-RIEPILOGO FINALE	pag.31
30-ALLEGATI	pag.32





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 09/09/2025 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. **105/2025 R.G.Es.**

La Ctu 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 AL CURATORE DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.

Il Curatore è stato avvisato con comunicazione Pec inviata il 15/09/2025. L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 16/09/2025 ore 11:30, unitamente e con la presenza della CUSTODE Avv. Sofia Gabellini di Forlì ed è stato possibile accedere all'interno delle unità immobiliari pignorate, alla presenza anche del Curatore dell'Eredità Giacente di -----, nella persona dell'Avv. -----.

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 piano terzo con ascensore + AUTORIMESSA piano interrato, facenti parte del "Condominio Giulia" sito in Comune di Bertinoro (FC) località Capocolle (FC) Via Trieste nn. 117 e 131 Interno 7 – compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni di cui all'art.1117 e seguenti del codice civile.

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 22/07/2025 a Forlì - Rep. n. ----- del 11/07/2025 Tribunale di Forlì.

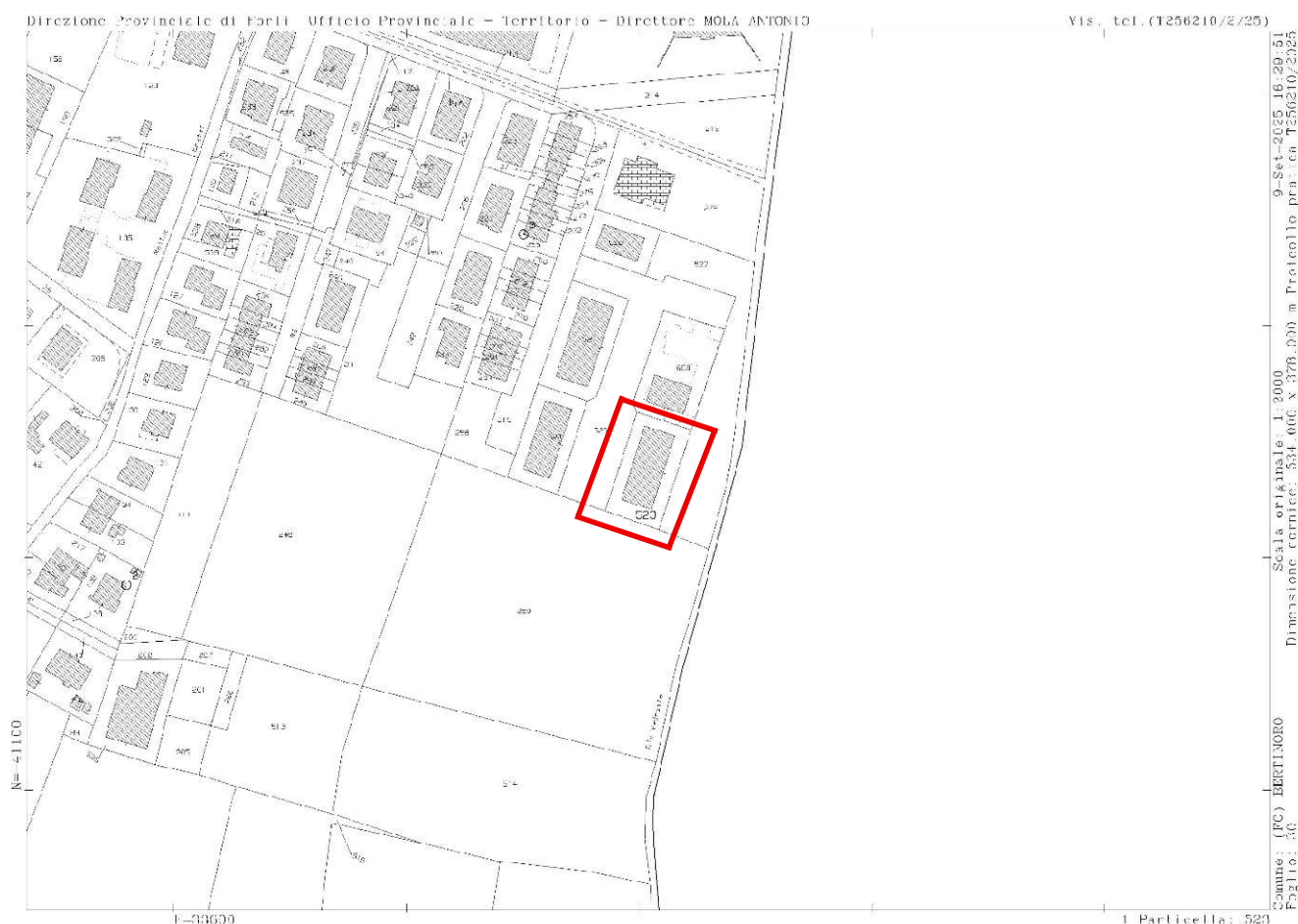


02.2.1 - Catasto Terreni:

LOTTO UNICO ricadente nel Catasto Terreni del Comune di Bertinoro (FC) come tabella che segue:
 (Visura Storica Terreni) **(All.01)**: (Nel pignoramento e nella nota di trascrizione non vengono indicati anche i dati di censimento al Catasto Terreni, ma che la Ctu riporta sotto).

Tipologia del bene	Ubicazione	Sezione	Dati Catastali - TERRENI -					
			Fg	P.Ila	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Via Trieste, 117 e 131 Comune di Bertinoro (FC)	-	30	523	ENTE URBANO	1059	-	-

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



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

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Intestazione catastale attuale da Visure Storiche Catasto Fabbricati (All.03 + All. 04):

----- nata a ----- il ----- - ----- – Proprietà 1/1.

N.B. La Ctu indica anche i Subalterni 37, 38 e 39 che individuano i BENI COMUNI NON CENSIBILI.

Firmato Da: BARBARA MAZZONI Emesso Da: ARUBAPEC EUROQUALIFIED CERTIFICATES-CA 61 Serial#: 493d5f17a4db4486e98bfa79ac47114827

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

02.3) CONFINANTI (All.05)

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali dei confinanti (che la Ctu rileva dall'Elaborato Planimetrico attuale) si indicano come segue:



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

L'autorimessa pignorata confina con:

- Fg. 30 P.Ila 523 Sub.32 ragioni -----
- Fg. 30 P.Ila 523 Sub.34 ragioni -----
- Parti comuni condominiali.

L'appartamento pignorato confina con:

- Fg. 30 P.Ila 523 Sub.9 ragioni -----
- Fg. 30 P.Ila 523 Sub.10 ragioni -----
- Fg. 30 P.Ila 523 Sub.16 ragioni -----
- Parti comuni condominiali.

02.4) DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico in esecuzione è composto da un appartamento mansardato al terzo e ultimo piano e da una autorimessa interrata, pertinenziale esclusiva.

Queste unità sono inserite e fanno parte del "Condominio Giulia", costruzione realizzata nel 2006 e terminata nel 2009, come la Ctu rileva dalle date indicate nella documentazione edilizia autorizzativa reperita presso il Comune di Bertinoro (FC).

Si precisa che questo condominio è dotato di ascensore comune che collega tutti i livelli; questi ultimi partono dal piano interrato che ospita tutte le autorimesse, piano terra con appartamenti, piano primo con appartamenti e piano terzo mansardato (ultimo) con appartamenti.

Oltre l'ascensore è presente anche il vano scale comune che consente di raggiungere tutti i livelli anche senza necessariamente utilizzare l'ascensore, comunque presente e disponibile.

Si precisa che il condominio comprende complessivamente 18 appartamenti e 18 autorimesse oltre spazi comuni.

Come si legge nella relazione tecnica inserita nel progetto per questa costruzione, reperito presso il Comune di Bertinoro (FC), la struttura del fabbricato è in cemento armato intelaiata, con platea di fondazione unica. Tutti i solai, incluso quello di copertura a quattro acque, sono in latero-cemento; i balconi a sbalzo sono interamente in cemento armato; le tamponature esterne e quelle di separazione fra le varie unità abitative sono realizzate in blocchi termici intonacati e cappotto isolante esterno; le divisorie interne alle unità abitative sono in forati di laterizio intonacati; le pareti contro terra dei locali interrati sono interamente in cemento armato.

Sono presenti balconi ai diversi piani, protetti con parapetti in lastre di calcestruzzo prefabbricate decorate con fioriere; il manto di copertura, a falde inclinate, è protetto con tegole marsigliesi; gli infissi sono in legno e vetrocamera con serrande plastiche; i portoncini delle abitazioni sono in legno; le porte delle autorimesse in acciaio tipo basculante; infine è presente la lattoneria con docce e pluviali in rame per la regimazione delle acque piovane.

La Ctu conferma che questa descrizione, estratta dalla documentazione autorizzativa, trova sostanzialmente riscontro, vista la tipologia ed epoca costruttiva oltre che da osservazione visiva in sede di sopralluogo.

Nel complesso si descrive che questo condominio gode di un aspetto curato e anche gradevolmente





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

impreziosito dal punto di vista architettonico nelle finiture.

L'accesso al piano interrato è garantito da accesso carrabile su strada, essendo presente la rampa (scivolo) munita di sbarra automatizzata, dalla quale si giunge al corsello comune in cui trovano ingresso tutte le autorimesse; dall'interno è presente il vano scale e ascensore comune che collega l'interrato ai piani superiori.

Questo edificio sorge in località Capocolle di Bertinoro, piccola frazione di Bertinoro (FC), risultando in una zona lottizzata e concepita piuttosto di recente, gode della disponibilità di parcheggi pubblici comodi e al contempo è adiacente a campi liberi che lasciano la possibilità di ammirare il bel panorama che offre la zona di Bertinoro, volgendo lo sguardo alle colline.

La Ctu descrive che l'appartamento pignorato è situato all'ultimo piano mansardato, offrendo oltre ai locali abitativi, anche due terrazzi panoramici, dato il contesto territoriale, ritenendo apprezzabile il suo orientamento in funzione del piano alto in cui trova i suoi affacci.

All'appartamento si accede direttamente nel vano giorno adibito a cucina-pranzo-soggiorno; da questo, attraverso minimale disimpegno, si accede al bagno e alla camera da letto; trattasi quindi di alloggio a tipologia bilocale; dal vano giorno è però accessibile anche un vano soffitta utilizzabile come ripostiglio, risultando munito di tutte le finiture; risulta anche riscaldato in quanto è presente il radiatore.

I pavimenti e rivestimenti sono risolti con piastrelle in gres; porte interne in legno bianco, finestre in legno munite di tapparelle avvolgibili in plastica; dal vano giorno si accede ad un terrazzo ricavato in falda e da questo si accede ad un vano tecnico finito con pavimento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, provvisto di porta in legno. Dalla camera da letto si accede ad altro terrazzo, anch'esso ricavato in falda e anche da esso si accede in un altro spazio ad uso soffitta, anch'essa finita con pavimentazione e intonaci di pareti e soffitto tinteggiati; quest'ultimo locale a soffitta è dotato di radiatore per il riscaldamento e qui trova anche collocazione la caldaia autonoma che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento.

I terrazzi sono entrambi pavimentati e le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate.

Dall'osservazione visiva in sede di sopralluogo, la Ctu riferisce che l'appartamento è munito dell'impianto elettrico di tipo civile, idrico-sanitario e di riscaldamento.

I due vani principali abitativi godono entrambi di porte-finestre per comunicanza con i rispettivi terrazzi in falda, uno rivolto verso la strada e l'altro verso le colline; il bagno è dotato di finestra in falda (lucernaio); anche le due soffitte sono munite di lucernai.

Nell'insieme lo stato generale dell'appartamento appare buono, ma la Ctu segnala che in alcuni punti vi sono elementi di battiscopa distaccati, nella soffitta più ampia, sotto alla zona in cui è montato il radiatore, si osservano segni di umidità all'altezza subito sopra il battiscopa, essendo visibile un distaccamento di porzioni di tinteggiatura; si osservano anche zone di pareti interne, dei muri esterni, in corrispondenza dello spigolo superiore verso il soffitto inclinato, con segni di fenomeni forse dovuti a condense o ponti termici, lasciando vedere segni giallastri, riconducibili a questa tipologia di fattori.

L'autorimessa pignorata è finita con pavimento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; in questo locale è presente l'impianto elettrico e un rubinetto dell'acqua; porta a basculante metallica e



piletta di scarico a pavimento.

Nella parete dell'autorimessa, lato corto opposto a quello di ingresso, zona alta, è presente un tubo orizzontale di scarico che ragionevolmente farà parte della rete condominiale; tale tubazione è fuori traccia e quindi totalmente visibile.

Anche lo stato generale dell'autorimessa è da ritenere buono.

Dati geometrici:

Si riportano le superfici utili nette interne, come si leggono nei permessi autorizzativi: **(Al.22)**

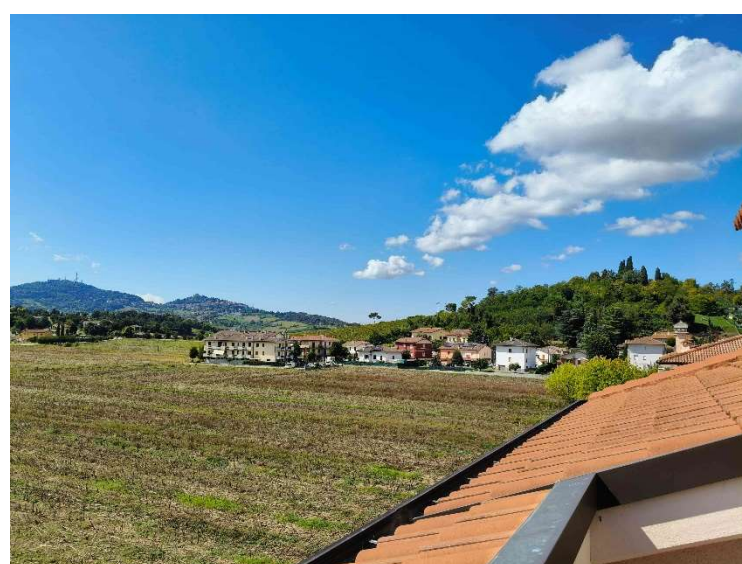
- Autorimessa mq. 17,00 con altezza di ml. 2,45 circa
- Cucina/Pranzo/Soggiorno mq. 19,13 con altezza media di 2,80 circa
- Disimpegno mq. 0,94
- Bagno mq. 4,38 con altezza media ml. 2,40 circa
- Letto mq. 15,56 con altezza media di ml. 2,70 circa
- Soffitta comunicante mq. 7,09 con altezza media di ml. 1,26 circa
- Soffitta con accesso dal terrazzo di mq. 30,15 con altezza media di ml. 1,26 circa
- Volume tecnico mq. 5,30 circa con altezza media di ml. 1,16 circa
- Terrazzo da cucina mq. 11,72
- Terrazzo da letto mq. 10,19.

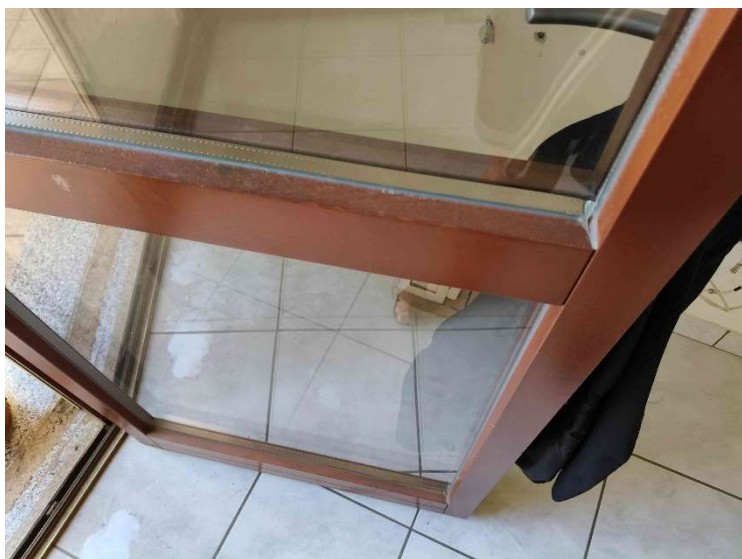
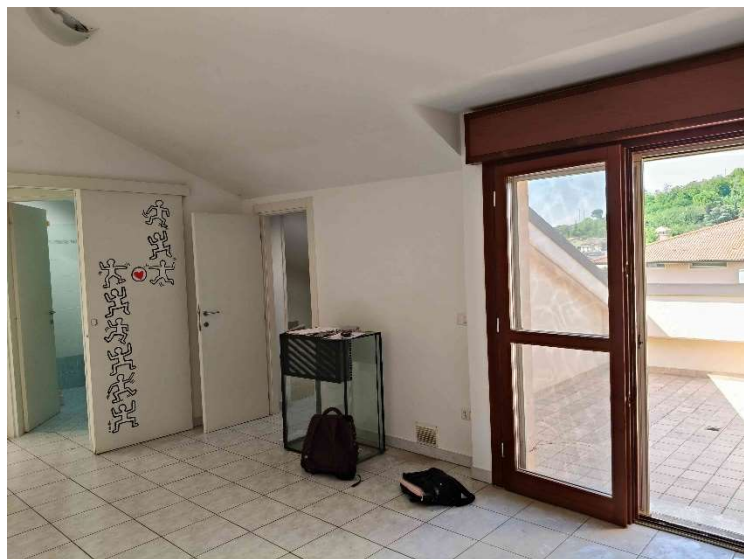
02.5 – Foto (Immagine satellitare con indicazione posizione dell'immobile)





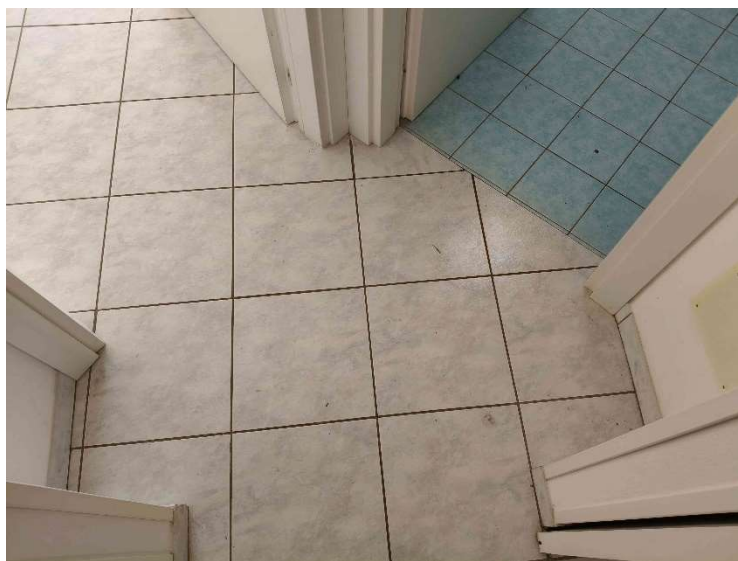
Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it







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



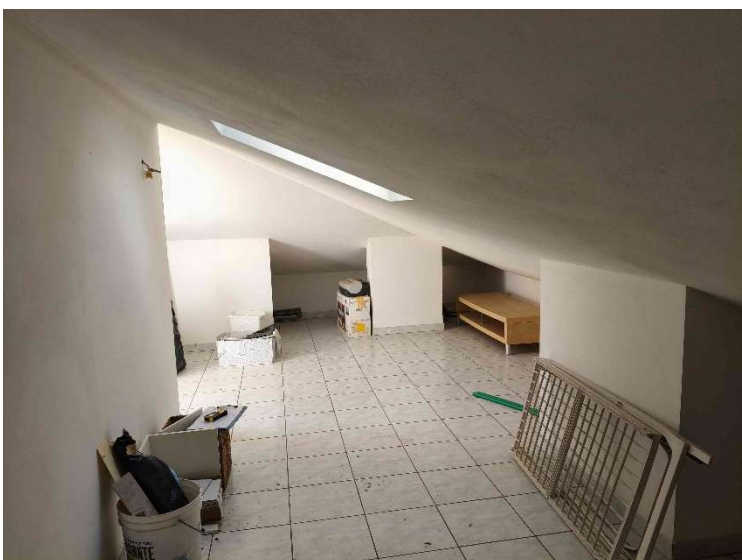
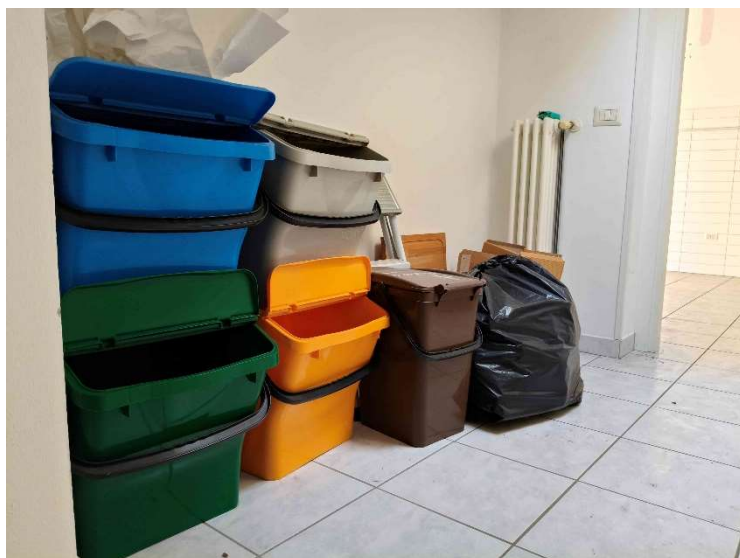


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



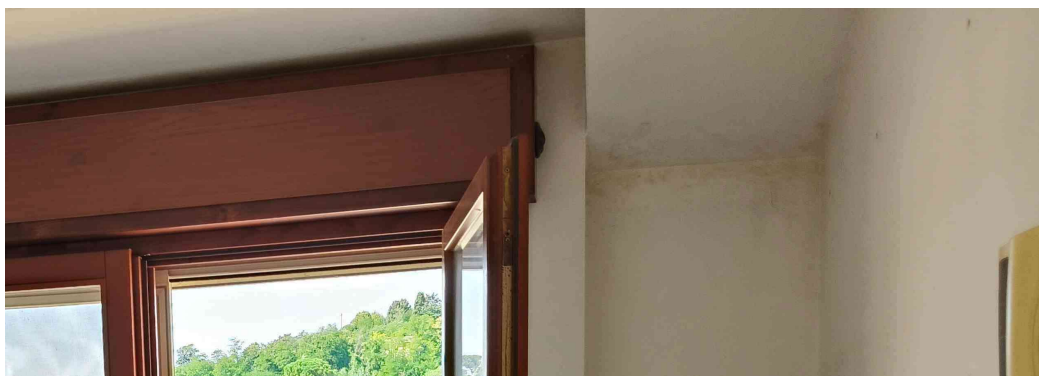
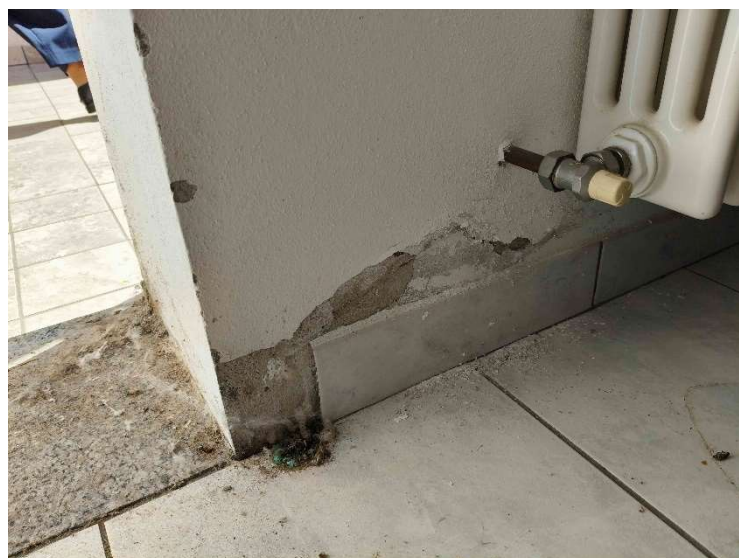


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it



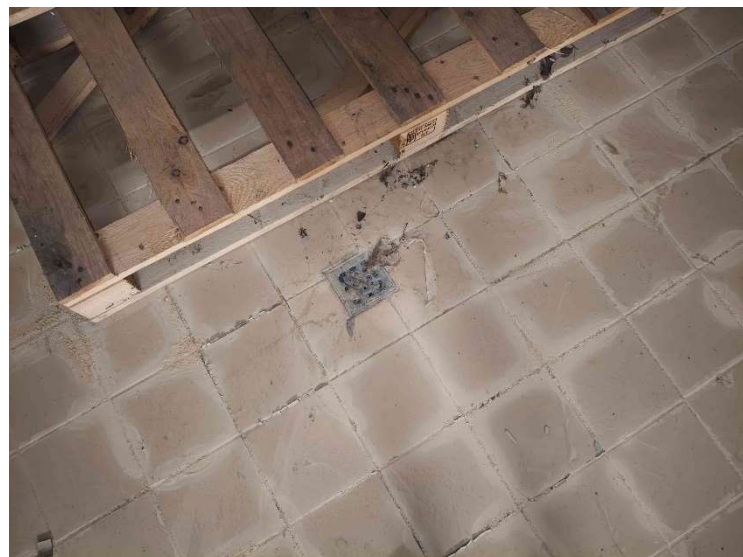
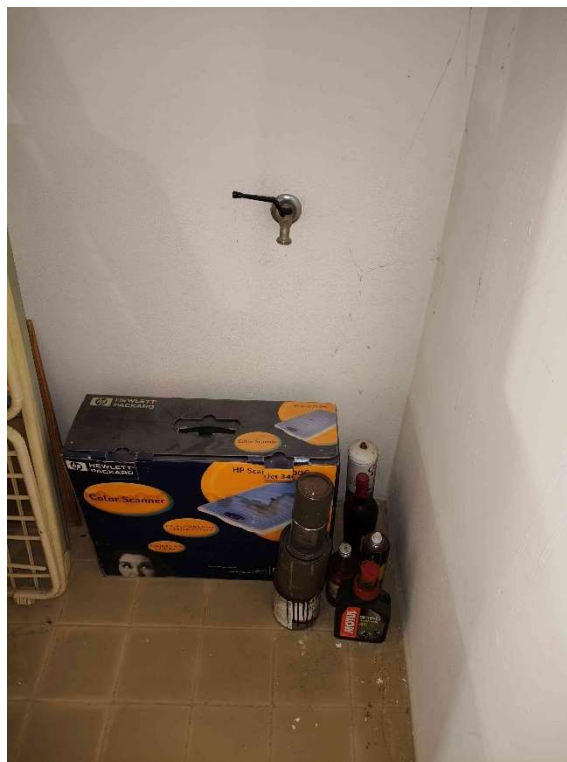
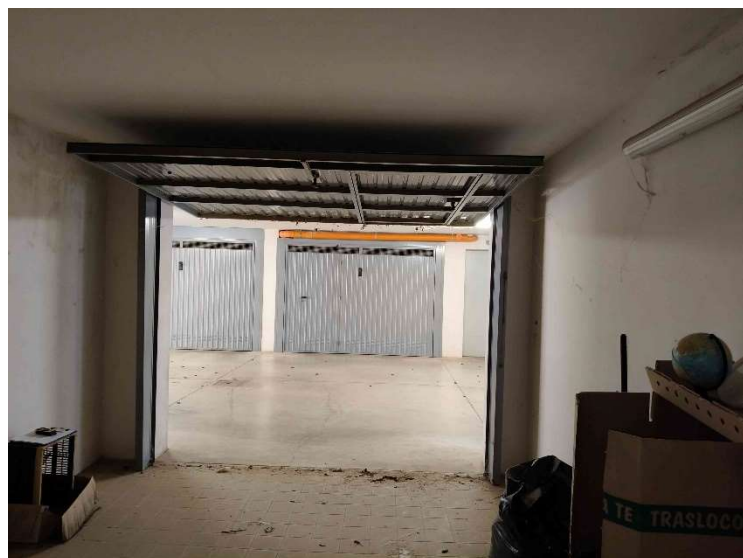


Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it





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





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 03/09/2025 a cura e firma del Notaio Avv. ----- di Bologna, 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 della debitrice:

Titoli in ordine cronologico:

- **Atto di Compravendite ai rogiti del Notaio Dott. Paolo Giunchi di Forlì del 10/12/1992** Rep. -----
----- Raccolta ----- trascritto a Forlì il 30/12/1992 Art. ----- con il quale i signori --

-----, vendevano alla ditta -----
----- in ragione di 7/20, alla ditta ----- in ragione di 8/20 e a -----
----- in ragione di 5/20, l'appezzamento di terreno, senza costruzione, sito in
Comune di Bertinoro (FC), località Capocolle, da urbanizzare, censito al Catasto Fg. 30 Part.IIa 337
(già 89/a) di mq. 10.079 **(All.06).**

- **Convenzione per l'Attuazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata per urbanizzazione a scopo edificatorio di un'area di espansione residenziale "C", sita in Bertinoro, località Capocolle, Via Novara - ai rogiti del Notaio Dott. Paolo Giunchi di Forlì del 18/09/1997** Rep. -----
----- Raccolta ----- trascritto a Forlì il 07/10/1997 Art. -----
-----, fra i soggetti acquirenti di cui al precedente atto riportato sopra e il Comune di Bertinoro (FC) con il quale i soggetti proprietari del terreno si obbligavano ed assumevano tutti gli oneri necessari per urbanizzare l'area di loro comproprietà **(All.07).**

- **Atto di Divisione Amichevole ai rogiti del Notaio Dott. Paolo Giunchi di Forlì del 18/09/1997** Rep. -----
----- Raccolta ----- trascritto a Forlì il ----- Art. -----,
fra i soggetti acquirenti di cui al precedente atto riportato sopra, con il quale l'appezzamento di terreno, senza costruzione alcuna, sito in Comune di Bertinoro, località Capocolle, censito al Fg. 30 con le particelle 520, 521, 522, 523, 524 e 525 per una superficie complessiva di mq. 4.992 venne diviso fra di loro.

Con questo atto la ditta individuale ----- divenne proprietaria della porzione di terreno individuata al Fg. 30 di Bertinoro P.IIe 522 e 523 della superficie complessiva di mq. 2.004 **(All.08).**

- **Atto di Vendite soggette ad IVA ai rogiti del Notaio Dott. Sereno Barchi di Forlì del 18/03/2009** Rep. -----
----- Raccolta ----- trascritto a Forlì il 27/03/2009 Reg. Gen. ----- Reg.
Part. ----- fra le quali in particolare, la ditta individuale, impresa edile, -----





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

vendeva al Sig. ----- nato a ----- il -----, c.f. -----
-----, la piena proprietà di un appartamento censito al Fg.30 di Bertinoro con la P.Ila 523 Sub.15 con autorimessa pertinenziale Fg. 30 P.Ila 523 Sub.33 – facenti parte dell'immobile condominiale "Condominio Giulia" sito in Via Trieste n.117 (l'autorimessa) e Via Trieste n.131 int.7 (l'appartamento).

Questa vendita comprendeva anche i corrispondenti proporzionali diritti di comproprietà (come da tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio redatto dal costruttore), sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui, in particolare, i Beni Comuni Non Censibili Fg.30 P.Ila 523 Sub.37, Sub.38 e Sub. 39 – che la Ctù ha già meglio indicato al Capitolo 02.2.2 che precede **(All.09)**.

- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Francesco d'Avossa di Forlì del 26/02/2016 Rep. ----- Raccolta ----- trascritto a Forlì il 10/03/2016 Reg. Gen. ----- Reg. Part. ----- con il quale il Sig. ----- nato a ----- il -----, c.f. -----, vendeva alla Sig.ra ----- (debitrice esecutata), nata a ----- il -----, c.f. -----, la piena proprietà di un appartamento censito al Fg.30 di Bertinoro con la P.Ila 523 Sub.15 con autorimessa pertinenziale Fg. 30 P.Ila 523 Sub.33 – facenti parte dell'immobile condominiale "Condominio Giulia" sito in Via Trieste n.117 (l'autorimessa) e Via Trieste n.131 int.7 (l'appartamento).

Questa vendita comprendeva anche i corrispondenti proporzionali diritti di comproprietà (come da tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio redatto dal costruttore), sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui, in particolare, i Beni Comuni Non Censibili Fg.30 P.Ila 523 Sub.37, Sub.38 e Sub. 39 – che la Ctù ha già meglio indicato al Capitolo 02.2.2 che precede.

In questo atto veniva espressamente riportato che:

"L'acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza e di accettare tutti i patti, clausole o vincoli contenuti nella Convenzione edilizia in favore del Comune di Bertinoro rogitata dal Notaio PAOLO GIUNCHI di Cesena in data 18/09/1997 Repertorio n. 107948, trascritta a Forlì in data 07/10/1997 ai nn. 8092/11073, relativa all'attuazione di un Piano Particolareggiato;" **(All.10)**.

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

La CTU premette che agli atti del fascicolo telematico dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto risulta già presente la Certificazione Notarile del 03/09/2025 a cura e firma del Notaio Avv. ----- di Bologna.

Come richiesto dal Quesito n.4 del Giudice, il giorno 26/09/2025 e 15/03/2026 in via telematica presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di FORLÌ, la CTU ha provveduto a verificare personalmente se vi fossero state ulteriori successive trascrizioni/iscrizioni al riguardo pregiudizievoli per il lotto unico pignorato. Da tale ispezione,



aggiornata quindi al 13/03/2026, si è accertato che **NON VI SONO** ulteriori gravami sui beni in esecuzione oltre quelli già indicati nella Relazione Notarile che di seguito si riportano per utilità di lettura della perizia e nello stesso ordine **(All.11 + All.12).**

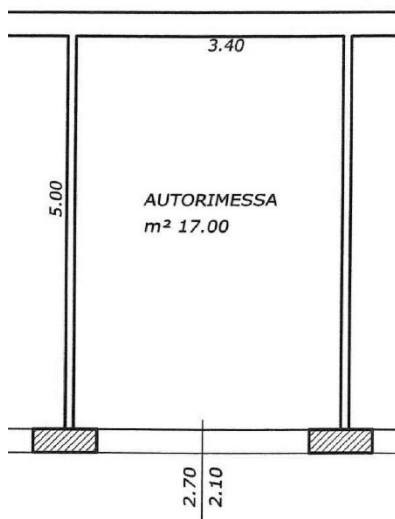
- **ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2016** - Registro Particolare ---- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale D'AVOSSA FRANCESCO Repertorio ----- del 26/02/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per la somma complessiva di € 240.000,00 (capitale € 125.000,00) della durata di 25 anni 4 mesi 4 giorni, Tasso interesse annuo 2,95% - a favore di ----- e contro ----- (debitore ipotecario, esecutato) per il diritto pari a 1/1 di proprietà sui beni oggetto di pignoramento **(All.13).**

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2025** - Registro Particolare ---- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale U.N.E.P. - Tribunale di Forlì - Repertorio ----- del 11/07/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ----- e contro ----- (debitore esecutato), per il diritto pari a 1/1 di proprietà sui beni oggetto di pignoramento **(All.14).**

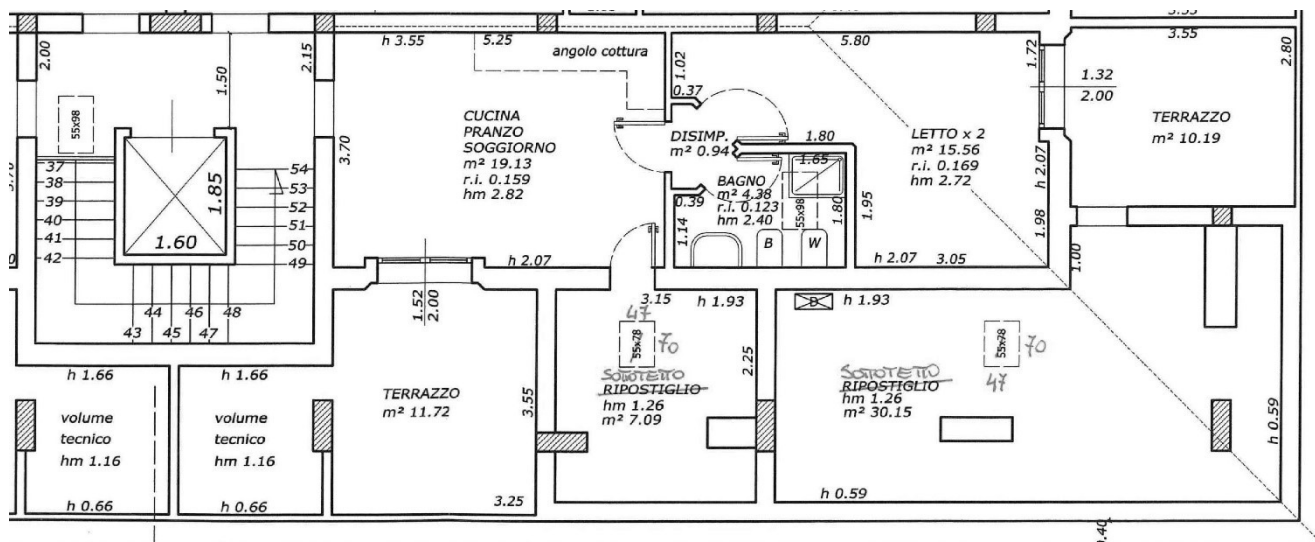
05) PLANIMETRIE

Si riportano le piante dei beni pignorati estratte dai disegni dell'ultimo stato autorizzato dal Comune di Bertinoro (FC) così come reperiti dalla ctu presso il Comune medesimo risultando archiviati agli atti **(All.22):**

PIANO INTERRATO (Autorimessa)



PIANO TERZO (Appartamento)



06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.

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

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

Facendo riferimento alla risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Forlì con PEC del 23/10/2025 non sono risultati contratti di locazione in essere che riguardino i beni pignorati, bensì sono risultati registrati l'atto di compravendita dei beni e l'atto di mutuo, come già descritti in perizia **(All.15)**. Coerentemente, i beni pignorati, come verbalizzato dalla Custode in occasione dell'accesso in data 16/09/2025, sono risultati liberi e non occupati da persone **(All.16)**.

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 Bertinoro (FC) si rileva che i beni pignorati ricadono:

Entro il perimetro del TESSUTO URBANIZZATO (Rif. Tav. IDRO2)

Aree ad elevata probabilità di esondazione (AdB Bacini Romagnoli) (Rif. Tav. IDRO2)

Aree di potenziale allagamento (AdB Bagini Romagnoli) (Rif. Tav. IDRO2)

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

Per la tipologia dei beni che sono compresi nel condominio denominato "Condominio Giulia" non risultano esservi vincoli di natura condominiale come riferito dall'attuale amministrazione che ha comunicato che non esiste un regolamento interno di condominio **(All.17)**.

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

Avendo interpellato via Pec l'attuale amministratore condominiale la ctu, in data 17/02/2026, ha inoltrato le domande di competenza.

Dalla risposta ricevuta via Pec il 25/02/2026, la Ctu riferisce che le spese arretrate ammontano ad € 4.774,05 relative all'anno 2025 **(All.18)**.

Inoltre è stato comunicato che non ci sono spese straordinarie già deliberate.

Infine l'amministrazione ha trasmesso le Tabelle Millesimali del Condominio da cui la Ctu rileva che la Sig.ra ----- (debitore esecutato) possedeva le quote di spettanza come segue:

Millesimi generali = 41,013 millesimi

Millesimi scale e ascensore = 112,310 millesimi

Millesimi autorimessa = 41,90 millesimi **(All.19)**.

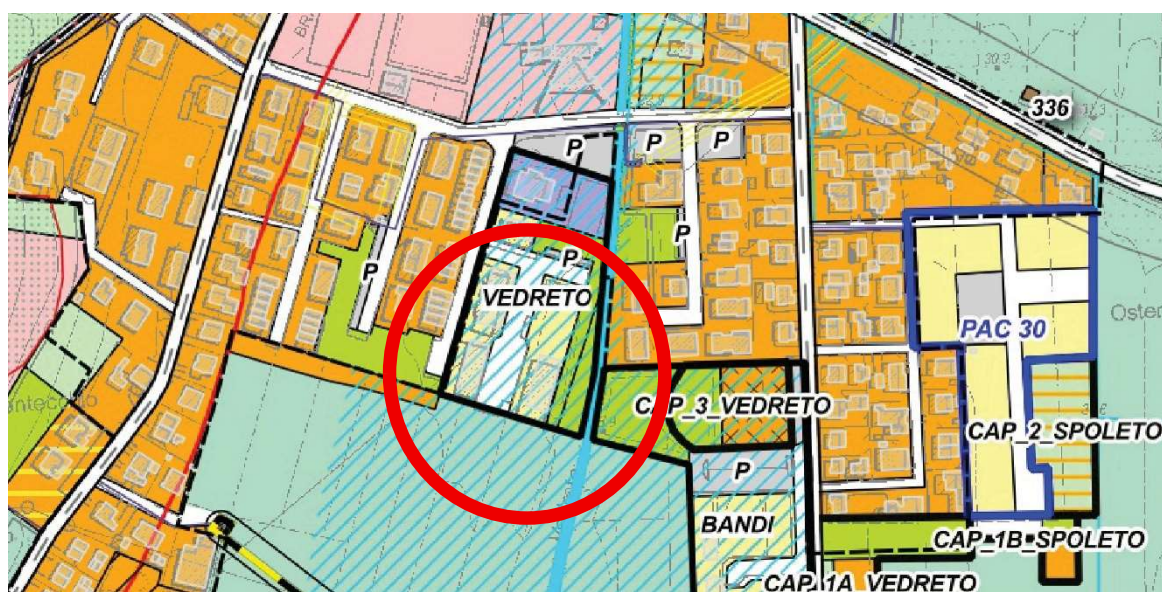
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI.

Il lotto in cui sono compresi i beni in pignoramento è classificato nel **RUE** di Bertinoro - FC (Regolamento Urbanistico Edilizio) entro il Territorio Urbanizzato - in zona classificata Sub-ambiti del territorio consolidato – **A.10.5 – Sub-ambiti soggetti a PUA "VEDRETO"**.

Il lotto ricade entro la Fascia di rispetto alvei dei corsi d'acqua tutelati.

E' normato dall'Art.3C.8 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte II del Regolamento Urbanistico Edilizio (A10.5. Sub ambiti oggetto di P.U.A. attuati, in corso di attuazione o previsti nel precedente P.R.G.).

Estratto TAVOLA P. 1.2 RUE





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

12) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita.

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

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

13.1) REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'

Avendo richiesto con Pec del 13/10/2025 inviato al Comune la ricerca dei titoli autorizzativi (fornendo i dati ed elementi preliminarmente reperiti) e contestuale accesso agli atti presso l'Archivio del Comune di Bertinoro (FC) la CTU, in data 13/11/2025, ha potuto ricevere in foto digitali copia delle pratiche edilizie che hanno riguardato i beni in esecuzione riportando quanto segue:

- **Permesso di Costruire n. ----/2006 del 31/07/2006** avente ad oggetto la "Costruzione di edificio multifamiliare" in Via Trieste, nell'area Fg.30 P.IIa 523, rilasciato dal Comune di Bertinoro (FC) a -----
----- **(All.20).**

- **DIA di VARIANTE Prot. n. --- – Pratica n. ----/06 del 20/01/2009** avente ad oggetto varianti in corso d'opera ai lavori di cui al PdC sopra, presentata al Comune di Bertinoro (FC) da -----
----- **(All.21 + All.22 + All.23).**

- **Domanda del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità** presentata da -----
al Comune di Bertinoro in data 24/02/2009 Prot. n. ---- **(All.24 + All.25).**
Fra gli allegati alla domanda di agibilità risulta depositata anche la Scheda Tecnica Descrittiva (L.R.n.31/2002 Art.20) dove il tecnico dichiarava anche l'avvenuta fine lavori in data 21/02/2009 **(All.26).**

13.2) SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

Dando conto della normativa, precisamente del DPR 380/2001 come coordinato e aggiornato di recente con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Salva Casa) e anche della L.R. 23/2004 anch'essa di recente aggiornata, precisamente con la L.R. n.11 del 29/12/2025 e visto lo stato di fatto attuale dei beni, la Ctu evidenzia che non vi sono difformità da sanare.

Si precisa che si riscontrano alcune misure che si discostano lievemente da quelle indicate nei titoli edilizi, ma che si ritiene possano rientrare nelle tolleranze costruttive previste ai sensi della L.R.23/2004, Art.19 bis.

14) SANABILITA' OPERE DIFFORMI - COSTI PREVISTI

Non prevedendo la necessità di sanatorie, la Ctu non prevede costi in tal senso.





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

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 **(All.10)**.

16) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

In recepimento a quanto disposto dal GIUDICE per la verifica relativa all'Attestato della Prestazione Energetica dell'appartamento pignorato, la CTU ha provveduto a richiedere verifica che non vi fosse già l'esistenza di tale documento a tecnico abilitato e specialista in materia.

Da ciò è risultato che l'APE relativo all'appartamento pignorato fosse scaduto dalla data del 11/05/2023, come si legge essendo stato allegato all'atto di provenienza **(All.10)** e pertanto la ctu ha proceduto con la nuova certificazione redatta a cura e firma dell'Ing. Mirko Fanelli di Forlì (soggetto abilitato).

APE n. 02985-016621-2026 rilasciato il 20/02/2026 valido fino al 20/02/2036, 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 D.**

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.27)**.

Si precisa che l'autorimessa pignorata, per categoria e destinazione d'uso (ambiente non riscaldato) non necessita di APE.

17) CATASTO

17.1) Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari (appartamento e autorimessa) al momento del pignoramento risultavano già censite nelle rispettive visure al Catasto Fabbricati di Bertinoro (FC) e rappresentate nelle rispettive planimetrie risalenti e depositate nel 2008.





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

17.2) Planimetria catastale attuale - APPARTAMENTO – Fg. 30 P.Ila 523 Sub. 15 (All.28)

Data: 09/09/2025 - n. T133573 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì'	Dichiarazione protocollo n. FO0264790 del 19/12/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Bertinoro Via Trieste civ. 131	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Crescentini Marco
	Sezione: Foglio: 30 Particella: 523 Subalterno: 15	Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Forlì' N. 802

PIANO TERZO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2025 - Comune di BERTINORO(A809) - < Foglio 30 - Particella 523 - Subalterno 15 >
VIA TRIESTE n. 131 Piano 3

Ultima planimetria in atti
Data: 09/09/2025 - n. T133573 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

17.3) Planimetria catastale attuale - AUTORIMESSA – Fg. 30 P.Ila 523 Sub. 33 (All.29)

Data: 09/09/2025 - n. T133574 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì'	Dichiarazione protocollo n. FO0264790 del 19/12/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Bertinoro	
	Via Trieste	civ. 117
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Crescentini Marco
	Foglio: 30	Iscritto all'albo:
	Particella: 523	Ingegneri
	Subalterno: 33	Prov. Forlì' N. 802

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H = 2,40 m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2025 - Comune di BERTINORO (A809) - < Foglio 30 - Particella 523 - Subalterno 33 >
VIA TRIESTE n. 117 Piano SI

Ultima planimetria in atti

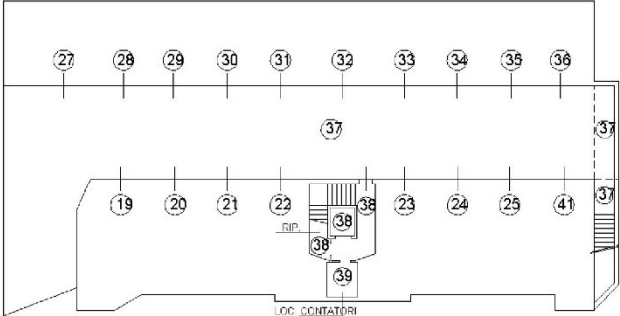
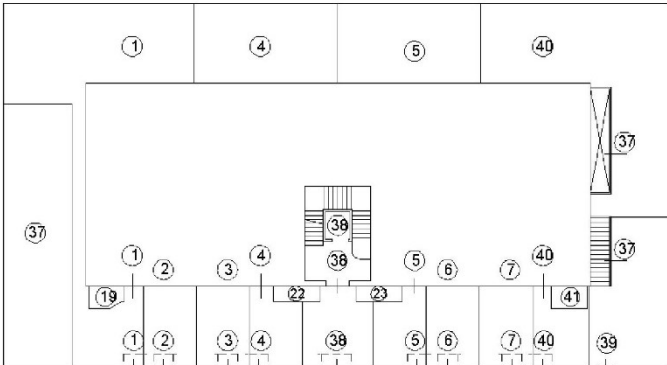
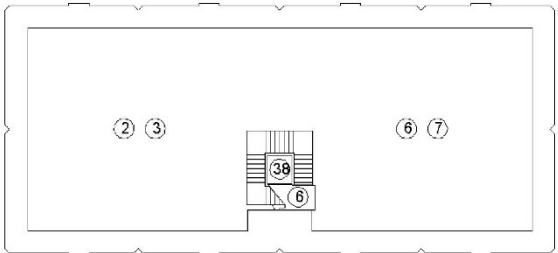
Data: 09/09/2025 - n. T133574 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



17.4) ELABORATO PLANIMETRICO (BENI COMUNI NON CENSIBILI)
Fg. 30 P.Ila 523 Sub. 37, 38 e 39 con ELENCO SUBALTERNI (All.30 + All.31).

Data: 09/09/2025 - n. T256413 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì	
Compilato da: Créscientini Marco Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Forlì' N. 802		Protocollo n. FO0040876 del 23/02/2009	
Comune di Bertinoro Sezione: Foglio: 30 Particella: 523		Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H = 2,4  PIANO TERRA H = 2,70 m  PIANO PRIMO H = 2,70 m 			

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2025 - Comune di BERTINORO(A809) - < Foglio 30 Particella 523 >

Ultima planimetria in atti

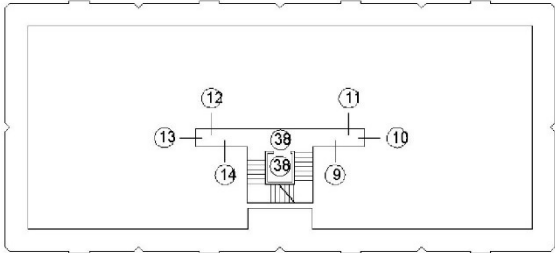
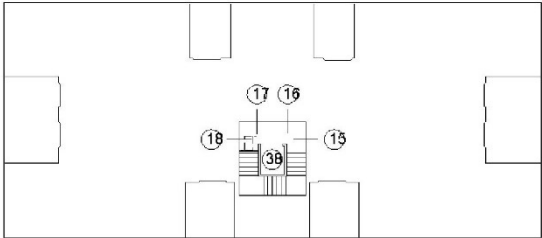
Data: 09/09/2025 - n. T256413 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - 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

Data: 09/09/2025 - n. T256413 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì	
Compilato da: Créscantini Marco		Protocollo n. FO0040876 del 23/02/2009	
Isritto all'albo: Ingegneri		Tipo Mappale n. del	
Prov. Forlì N. 802		Scala 1 : 500	
Comune di Bertinoro		Dimostrazione grafica dei subalterni	
Sezione: Foglio: 30 Particella: 523			
 PIANO SECONDO H = 2,70 m			
 PIANO TERZO H variabili			
			

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2025 - Comune di BERTINORO(A809) - < Foglio 30 Particella 523 >

Ultima planimetria in atti

Data: 09/09/2025 - n. T256413 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BERTINORO		30	523		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA TRIESTE	119	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
2	VIA TRIESTE	121	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
3	VIA TRIESTE	125	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
4	VIA TRIESTE	127	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
5	VIA TRIESTE	137	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
6	VIA TRIESTE	139	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
7	VIA TRIESTE	141	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
8						SOPPRESSO
9	VIA TRIESTE	131	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
10	VIA TRIESTE	131	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
11	VIA TRIESTE	131	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
12	VIA TRIESTE	131	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
13	VIA TRIESTE	131	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
14	VIA TRIESTE	131	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
15	VIA TRIESTE	131	3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
16	VIA TRIESTE	131	3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
17	VIA TRIESTE	131	3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
18	VIA TRIESTE	131	3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
19	VIA TRIESTE	117	S1-T			AUTORIMESSA
20	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA
21	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA
22	VIA TRIESTE	117	S1-T			AUTORIMESSA
23	VIA TRIESTE	117	S1-T			AUTORIMESSA
24	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA
25	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA
26						SOPPRESSO
27	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA
28	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA
29	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA
30	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA
31	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA
32	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA
33	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA
34	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA
35	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA

36	VIA TRIESTE	117	S1			AUTORIMESSA
37	VIA TRIESTE	117	S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB DAL 19 AL 25, DAL 27 AL 36, 41 (RAMPA, AREA DI MANOVRA, SCALA, POZZO LUCE)
38	VIA TRIESTE	131	S1-1 - 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB DAL 9 AL 18 (CORTILE, ATRIO, VANO SCALA, ASCENSORE, RIPOSTIGLIO)
39	VIA TRIESTE		S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBB (LOCALE CONTATORI, CORTE)
40	VIA TRIESTE	143	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
41	VIA TRIESTE	117	S1-T			AUTORIMESSA



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

18) STIMA LOTTO UNICO

- **Diritto di PIENA PROPRIETA' 1/1 di APPARTAMENTO piano terzo con ascensore + AUTORIMESSA piano interrato, facenti parte del "Condominio Giulia" sito in Comune di Bertinoro (FC) località Capocolle (FC) Via Trieste nn. 117 e 131 Interno 7 – compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni di cui all'art.1117 e seguenti del codice civile.**

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

Le superfici commerciali dei beni sono calcolate graficamente dalla ctu attraverso i disegni di reperi in Comune di Bertinoro (FC).

Appartamento (48,55 x 1,00) = _____	mq.	48,55 +
Soffitta non abitabile, comunicante (12,96 x 0,50) = _____	mq.	6,48 +
Soffitta non abitabile, non comunicante (34,92 x 0,25) = _____	mq.	8,73 +
Vano tecnico (6,00 x 0,25) = _____	mq.	1,50 +
Terrazzo in falda (11,72 x 0,30) = _____	mq.	3,52 +
Terrazzo in falda (10,19 x 0,30) = _____	mq.	3,06 +
<u>Autorimessa (19,08 x 60%) = _____</u>	<u>mq.</u>	<u>11,45 =</u>
Totale Sup. Commerciale	mq.	83,29

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 2025 e da indagine di mercato on-line dei valori attualmente correnti per le offerte in vendita di beni simili nella zona; tenendo altresì conto della vetustà, qualità, stato di finiture e conservazione generale dei beni **(All.32)**.

Mq. 83,29 x € 1.600,00/mq. = _____ € 133.264,00

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

€ (133.264,00 x 0,90) = _____ € 119.937,60

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





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

In detrazione per le spese condominiali insolute pari ad € 4.774,05

€ (119.937,60 - 4.774,05) = _____ € 115.163,55

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

€ (115.163,55 – 10%) = _____ € 103.647,20

VALORE STIMATO FINALE arrotondato = € 103.650,00

19) VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE; Valutazione comoda divisibilità o meno del bene; Verifica creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero bene, anche con riferimento alle eventuali quote non pignorate.

19.1) Eventuali quote in esecuzione.

Il pignoramento comprende l'intera quota di piena proprietà 1/1 sui beni, quindi il valore in esecuzione è pari valore complessivo stimato sopra.

19.2) Valutazione comoda divisibilità o meno del lotto

Stando alla tipologia architettonica e costruttiva la CTU NON RITIENE DI COMODA DIVISIBILITA' IL LOTTO PIGNORATO.

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

Dalle verifiche attraverso le ispezioni telematiche compiute dalla ctu presso l'Agenzia delle Entrate, aggiornate alla data del 15/03/2026 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.12)**.

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

- Diritto di PIENA PROPRIETA' 1/1 di APPARTAMENTO piano terzo con ascensore + AUTORIMESSA piano interrato, facenti parte del "Condominio Giulia" sito in Comune di Bertinoro (FC) località Capocolle (FC) Via Trieste nn. 117 e 131 Interno 7 – compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni di cui all'art.1117 e seguenti del codice civile.

Destinazione d'uso: Appartamento mansardato in condominio con ascensore e autorimessa

Costruzione terminata nel 2009

Stato di conservazione: buono

Superficie commerciale complessiva: Mq. 83,29

Vani: cucina-pranzo, letto matrimoniale, disimpegno e bagno con doccia + un vano tecnico + una soffitta comunicante + una soffitta non comunicante + 2 terrazzi in falda.

Valore Locativo [Valore intermedio OMI di zona – 1° Sem.2025] = € 5,50/mq./mensili = (5,50 x 83,29) = € 458,10/mensili = **€ 450,00/ mensili arrotondati (All.32)**.





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

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

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

22) CODICE FISCALE Debitore Esecutato e dell'EREDITA' GIACENTE

----- nata a ----- il ----- – c.f. ----- –
acquisito dalla ctu il 11/09/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì **(All.33)**.

EREDITA' GIACENTE ----- – c.f. ----- - acquisito dalla ctu il
11/09/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Curatore nominato Avv. -----
di Forlì **(All.34)**.

23) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

I beni in pignoramento risultano liberi e non sono stati rilevati contratti registrati di locazione o comodato. Per questo motivo non si è proceduto con la richiesta di certificati storici di residenza.

24) PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE

Non risultano altre trascrizioni oltre quelle già riportate in perizia, che riguardino i beni pignorati.

25) 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'esecutata si rileva che lo stesso fu soggetto ad imposta di registro **(All.10)**.

26) ISTANZA DI PROROGA AL TERMINE DEL DEPOSITO PERIZIA

Non si è resa necessaria alcuna proroga.

27) 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".

28) COMUNICAZIONE AVVENUTO DEPOSITO CUSTODE, PARTI, ecc...

Come prevede il GIUDICE la Ctu provvederà entro i termini autorizzati come sopra, a comunicare alla Custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo PEC, ovvero provvedendo all'invio con Pec al Curatore





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

dell'Eredità Giacente -----, nella persona dell'Avv. -----.

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.

29) RIEPILOGO FINALE

La C.T.U. nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile Valore di mercato dell'intera quota di piena proprietà sui beni la somma di € 103.650,00 (Euro Centotremilaseicentocinquanta/00) già al netto delle riduzioni come applicate.

30) ALLEGATI:

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

- 1) Visura Catasto Terreni
- 2) Mappa Catasto Terreni
- 3) Visura sub.15
- 4) Visura sub.33
- 5) Visure Confinanti
- 6) ATTO GIUNCHI 1992
- 7) ATTO GIUNCHI CONVENZIONE 1997
- 8) ATTO GIUNCHI DIVISIONE 1997
- 9) ATTO BARCHI 2009
- 10) ATTO D'AVOSSA 2016
- 11) Ispezioni IPOTECARIE 26.09.2025
- 12) Ispezioni IPOTECARIE 15.03.2026
- 13) NOTA Iscr. IPOTECA
- 14) NOTA Trascr. PIGNORAMENTO
- 15) RISOSTA LOCAZIONI ASSENTI
- 16) VERBALE PRIMO ACCESSO 16.09.2025
- 17) PEC Amministratore Condominio
- 18) PROSPETTO RATE
- 19) TABELLE MILLESIMALI
- 20) PdC 2006
- 21) DIA 2009 Avvio di Procedimento
- 22) DIA 2009 Tavola Variante
- 23) DIA 2009 Modulo
- 24) Agibilità 2009 Avvio di Procedimento
- 25) Domanda di Agibilità
- 26) Scheda Tecnica Descrittiva
- 27) APE n. 02985-016621-2026
- 28) Planimetria Sub.15
- 29) Planimetria Sub.33
- 30) Elaborato Planimetrico
- 31) Elenco Subalterni





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

32) OMI-1°-2025

33) Codice Fiscale -----

34) Codice Fiscale EREDITA' GIACENTE.

Allegati a parte:

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

Forlì, 15/03/2026

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)

