



TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

r.g. n. 75/2024

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

"LOTTO UNICO"

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Diritto di PIENA PROPRIETA' 1/1 di APPARTAMENTO al primo piano e RIPOSTIGLIO al piano terra, in piccolo condominio sito in Comune di Forlì (FC) Quartiere Ospedaletto - Via Parenzo 19 Int. 1, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio pari a 166,67 millesimi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tipologia del bene	Ubicazione	Sezione	Dati Catastali - TERRENI -					
			Fg	P.IIa	Qualità Cl	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Via Parenzo 19 Forlì (FC)		118	150	ENTE URBANO	367	-	-

Tipologia dei beni	Ubicazione	Piano	Dati Catastali - FABBRICATI -							Sup.Catastale	
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita (€)
APPARTAMENTO	Via Parenzo n. 19 Int.1 Forlì (FC)	1	118	150	4	-	A/3	2	3,5 vani	216,91	Totale: 45 m ² Totale: escluse Aree scoperte**: 45 m ²
RIPOSTIGLIO	Via Parenzo n. 19 Forlì (FC)	T	118	150	29	-	C/2	2	4 mq	11,78	Totale: 4 mq

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (art. 1, comma 1, lett. a) del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Tipologia dei beni	Ubicazione	Piano	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita (€)	
BENI COMUNI NON CENSIBILI (Corte e Portico)	Via Parenzo n. 19 Forlì (FC)	T	118	150	23	-	-	-	-	-	(BCNC) CORTE + PORTICO COMUNI A TUTTI I SUBB.
BENI COMUNI NON CENSIBILI (Vano Scala e Sottotetto)	Via Parenzo n. 19 Forlì (FC)	T-1-2	118	150	24	-	-	-	-	-	(BCNC) VANO SCALA + SOTTOTETTO COMUNI AI SUBB. 3,4,12,13,31
BENE COMUNE NON CENSIBILE (Disimpegno)	Via Parenzo n. 19 Forlì (FC)	1	118	150	25	-	-	-	-	-	(BCNC) DISIMPEGNO COMUNE AI SUBB. 4, 13

CONFINANTI

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali dei subalterni confinanti, rilevabili dall'elaborato planimetrico, si indicano come segue (All.09):

- Sub.3 ragioni -----
- Sub.12 ragioni -----
- Sub.13 ragioni -----
- Sub. 30 ragioni -----
- Sub.31 ragioni -----
- Sub. 23 parti comuni oltre e compreso porzione di strada Via Parenzo
- Sub. 24 e Sub. 25 parti comuni.

PERTINENZA

Quota di 1/1 del diritto di Piena Proprietà dei beni.

SERVITU' ESISTENTI

-SERVITU' DI PASSAGGIO a carico della particella venduta da ----- a ----- e a favore di -----, suoi eredi ed aventi causa anche a titolo particolare, di ml. 2,50 per tutto il fronte della strada (gravante la di allora p.IIa 31/f).

-SERVITU' DI PUBBLICO PASSAGGIO – SERVITU' DI SOTTOSERVIZI - a favore del Comune di Forlì, gravante sulla P.IIa 150 Sub. 23/P Foglio 118 di Forlì (Corte e Portico comuni) a carico di ----- (esecutata), -----, ----- e ----- (questi ultimi tre soggetti non eseguiti).



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-SERVITU' SOTTOSERVIZIO ENERGIA ELETTRICA – SERVITU' DI PARETE ENEL - a favore di E-DISTRIBUZIONE SPA, gravante sulla P.Ila 150 Sub. 23/P Foglio 118 di Forlì (Corte e Portico comuni) a carico di _____ (esecutata), _____, _____ (questi ultimi tre soggetti non eseguiti).

ASTE
GIUDIZIARIE® **PROVENIENZA DEI BENI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

-Atto di Compravendita del 30/09/1950 Rep. _____ Matrice _____ ai rogiti del Notaio _____ di Forlì registrato a Forlì il 19/10/1950 al n. --- e trascritto a Forlì il 30/10/1950 Art. -----.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-Dichiarazione di Successione testamentaria di _____ nato a _____ il _____ e deceduto il _____, registrata a _____ - n. -- Volume n. --- del _____, trascritta a Forlì il _____ Art. -----.

-con Testamento pubblico di cui all'Atto del Notaio _____ di _____ del _____ Rep. n.--- (atti di ultime volontà) registrato dall'Archivio Notarile di Forlì il _____ Rep. Archivio n. _____, registrato a _____ il _____ al n.-----.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-seguito da Dichiarazione di Successione modificativa (per errata devoluzione di alcune unità immobiliari) registrata a _____ il _____ al n. --- Vol. ----- e trascritta a _____ il _____ Art. -----.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-Atto di Compravendita e Permute del _____ Rep. _____ Raccolta _____ ai rogiti del Notaio _____ di _____ trascritto a _____ il _____ - Reg. Part. -----.

-Atto di Compravendita del _____ Rep. _____ Raccolta _____ ai rogiti del Notaio _____ di _____ trascritto a _____ il _____ Reg.Part. ----- Reg. Gen. ----- con il quale la Sig.ra _____ vendeva a _____ (esecutata) il diritto di piena proprietà di unità immobiliari fra le quali anche le due unità immobiliari pignorate e oggetto di questa perizia.

REGIME FISCALE

L'acquisto dei beni da parte della esecutata fu soggetto ad imposta di registro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITA'

- Costruzione legittima ante 1950.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





-Licenza per lavori edili N.----- del 08/01/1957 P.G. n. ----/56 intestata a -----, avente ad oggetto "Sopraelevazione del fabbricato ad uso civile abitazione in Via Parenzo"; questa pratica è depositata presso l'Archivio di Stato di Forlì.

-Dichiarazione di Abitabilità n. --- del 12/12/1963 P.G. n. 28362/58 con data di inizio lavori 22/01/1957 e data di fine lavori 16/12/1958.

- CILA P.G.N. ---- del 30/07/2019 (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria nell'appartamento pignorato, scaduta e non chiusa.

SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

Dando conto di quanto sopra la ctu precisa che lo stato legittimo dei beni pignorati è rappresentato dalle rispettive planimetrie catastali (CERTIFICATI PLANIMETRICI) dichiarate nel 1964 perchè collegate all'abitabilità dopo i lavori con licenza.

La CILA del 2019 scaduta e che non risulta chiusa comprendeva anche l'appartamento adiacente, all'epoca della stessa proprietà, ma oggi di diversa proprietà ed estraneo al pignoramento.

Ad ogni modo, i lavori che risultano realizzati sul posto rispetto lo stato legittimo, ma considerando anche i disegni della CILA 2019, risultano sinteticamente i seguenti:

- Divisori interni in cartongesso che creano nuovo antibagno e nuovo bagno all'interno della camera da letto;
- Modifica della parete divisoria da cm.10 fra cucina e pranzo-soggiorno creando una bucatina larga ml. 2,00 attraverso demolizione di porzione muraria oltre chiusura della porta precedente;
- Chiusura della porta interna che era presente nella muratura da cm. 22 circa fra camera da letto e soggiorno;
- Apertura di nuova porta interna nella muratura da cm. 22 circa fra camera da letto e soggiorno;
- Realizzazione di controsoffitti;
- Modifica alle larghezze rispettivamente della porta di ingresso al soggiorno e della finestra zona cottura-cucina, rispetto le misure scritte nella CILA del 2019;
- E' presente una vecchia finestrina in ferro nel wc non comunicante (questa finestrina, stando al tipo e suo ammaloramento, non è palesemente di recente realizzazione);
- Pavimenti e rivestimenti recenti;
- Serramenti recenti;
- Impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, probabilmente rinnovati e/o modificati, ma apparentemente non finiti.
- Non risulta realizzata la finestra ad un'unica anta che prevedeva la CILA 2019 nel nuovo bagno di progetto (questa, nella CILA 2019, veniva dichiarata ricavabile da nicchia muraria già preesistente, ovvero da finta finestra ancora visibile ad oggi sul fronte strada e già disegnata anche nella Licenza del 1957).





Parte dei lavori elencati erano previsti e ammessi dalla la CILA del 2019 (opere di manutenzione straordinaria) ma non tutti; in particolare la ctu si riferisce alle maggiori larghezze delle due bucatore nel muro da cm. 30 circa (finestra cucina e porta di ingresso nel soggiorno) e anche alla porta aperta nel muro interno di spessore cm.22; in questa tipologia costruttiva le murature esterne da cm. 30 hanno usualmente carattere portante; così come probabilmente potrebbe avere carattere portante anche il muro da cm.22 circa che divide la zona notte dalla zona giorno; la certezza non può stabilirsi in questa sede per la scrivente in quanto occorre una verifica da parte di tecnico strutturista abilitato; la ctu può fare ragionevolmente cenno, ai fini del quesito, che queste modifiche, o parte di esse (probabilmente eseguite su muri portanti) non potevano rientrare nella CILA, infatti coerentemente a questo, nel progetto non era prevista l'apertura di questa nuova porta nel muro fra letto e soggiorno, che visti i tempi intercorsi dal 2019 ad oggi, non è dato sapere alla ctu quando sia stata realizzata.

Per questo motivo si precisa che alcune opere sono da considerarsi DIFFORMITA' dallo stato legittimo; altre modifiche potranno considerarsi come variazioni al progetto con CILA, ma che non sono state perfezionate in occasione della chiusura cila e fine lavori, cui sarebbe stato allegato il disegno dello stato realizzato.

Per quanto riguarda il Ripostiglio pignorato, al piano terra, la ctu ha rilevato solo l'altezza della porta che è pari a ml. 2,05 circa (non è stato possibile misurare internamente l'altezza di questo vano per la moltitudine di cose accatastate, che non hanno reso accessibile il locale).

Nello stato legittimo (Certificato catastale del 1964) esso viene quotato con altezza ml. 2,20; osservando il soffitto di questo ripostiglio, non parrebbe essere stato modificato nel tempo; potrebbe trattarsi di un livello più basso del pavimento, ma non visibile per la ctu oppure, successivamente riempito riducendone l'altezza interna.

SANABILITA' OPERE DIFFORMI – RIPRISTINI - COSTI PREVISTI

Facendo seguito a quanto fin qui esposto la ctu, avendo anche ricevuto consulenze presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Forlì, precisa che si renderà necessaria una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità, meglio approfondendo la loro individuazione; si potrà probabilmente rendere necessaria sia una pratica di sanatoria urbanistico-edilizia, sia forse una sanatoria sismica.

Premesso che le difformità possono sempre essere ripristinate riportando lo stato dei luoghi al loro stato legittimo, la ctu ritiene, per questo caso specifico, di considerare l'opportunità di sanare lo stato di fatto realizzato in quanto, l'aver creato un nuovo bagno privo di finestra, è ammesso e consentito solo sul presupposto che si tratti di un alloggio tipo monolocale o bilocale; questo è ora un bilocale perché con il varco di larghezza pari a ml. 2,00 fra cucina e soggiorno, è considerato unico locale; grazie a questo elemento si determina un bilocale che ammette anche un bagno cieco; il vecchio wc, come anche già la CILA prevedeva, ragionevolmente si presta ad essere trasformato in un ripostiglio, avendo caratteristiche e dimensioni non più adeguate agli attuali



parametri e/o standard tipologici e funzionali, ma comunque, essendo legittimo potrà eventualmente essere conservato.

La sanatoria dovrà quindi rivolgersi alla regolarizzazione di quelle modifiche apportate anche alle strutture (la ctu considera prudenzialmente che i muri siano portanti) oltre che ad altre opere realizzate, ma sanabili (quali ad esempio il controsoffitto attualmente edilizia libera, la diversa posizione delle divisorie in cartongesso, l'apertura da ml. 2,00 nel divisorio da cm.10, e quanto altro potrà risultare da un più approfondito rilievo e studio progettuale, come richiede una pratica di sanatoria, che comprensibilmente seppure i quesiti chiedano di riferire sulla conformità o meno dei beni, non può essere compreso un vero e proprio progetto in tal senso nel procedimento esecutivo).

Si evidenzia altresì che per la sanabilità di opere strutturali potrebbe essere necessario eseguire lavori, ad esempio cerchiature delle bucatore realizzate, ma che solo il progetto strutturale potrà individuare se necessarie, e quali.

La ctu non può stabilire in questa sede le implicazioni anche formali che potrebbero scaturire dalla CILA 2019 scaduta ma non chiusa, in funzione e in relazione con la pratica di sanatoria da organizzare a cura di tecnico abilitato che avrà cura di elaborare e presentare il progetto.

Visto, in questa sede, che sussistono condizioni di incertezza riguardo le implicazioni conseguenti al progetto di sanatoria anche sismica, con o senza opere, la ctu precisa che riguardo i costi necessari per le sanatorie (edilizia e strutturale) non è possibile procedere con una loro computazione analitica, scaturendo questa solo in presenza dei progetti precisi e di dettaglio.

Pertanto la ctu ritiene opportuno per il caso in questione, considerare che vi saranno costi per:

- Parcelle tecniche professionali per progettazione, direzione lavori, aggiornamento catastale propedeutico alle sanatorie e quanto necessario;
- Parcelle tecniche professionali per nomina di un Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori (D.Lgs. 81/08 e s.mm.ii.);
- Diritti di segreteria da versare al Comune, Ufficio sismica e Catasto;
- Eventuali lavori da effettuare in base a ciò che potrebbe richiedere il progetto per la sanatoria strutturale (intervento puntuale, opere di miglioramento, opere di adeguamento);
- Sanzioni/Oblazioni da pagare.

Su quest'ultimo punto la ctu evidenzia che stando all'attuale normativa edilizia anche nel merito delle sanatorie, vige la disposizione per la quale l'entità economica della sanzione da applicare è posta in capo all'Agenzia delle Entrate e dipende dalla casistica di opere che si andranno ad individuare con il progetto di sanatoria stesso; la ctu precisa che per il caso in questione, la sanzione massima potrebbe essere pari ad € 10.328,00 (Rif. Testo Unico dell'Edilizia – DPR 380/2001 – aggiornato alla Legge 105/24 di conversione del D.L. 69/2024). Dovendo considerare quindi l'entità economica dei costi da affrontare, la ctu ritiene di poter applicare una riduzione percentuale ritenuta congrua e prudentiale al valore di stima dei beni, nel proseguo della perizia.



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEL BENE

I beni risultano liberi.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Certificazione energetica n. 00309-039920-2018 rilasciato il 05/06/2018 valido fino al 05/06/2028.

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



VALORE INTERO Diritto di Piena Proprietà



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 € 53.400,00

(Euro Cinquantatremilaquattrocento/00) già al netto delle riduzioni come motivate e applicate.

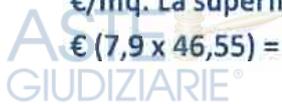


VALORE LOCATIVO



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 il tipo di abitazione e il suo attuale stato di manutenzione, ma anche la zona di ubicazione nel contesto del mercato immobiliare di Forlì, il valore di riferimento che la ctu considera congruo e più probabile è di 7,9 €/mq. La superficie commerciale è pari a mq. 46,55.

€ (7,9 x 46,55) = € 367,75 mensili arrotondati ad **€ 365,00/mese**



Forlì, 06 Marzo 2025

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)

