



TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica – Es. Imm. n. 189/2024 Riunita a n. 109/2024 R.G.ES.

G.Es. Dott. DANILO MAFFA

PERIZIA IMMOBILIARE

Creditore precedente

Debitori eseguiti



Forlì, 11 Aprile 2025

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)



INDICE

PREMESSA	pag. 3
01-COMUNICAZIONE ESECUTATI	pag. 3
02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...	pag. 4
02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI	pag. 6
02.2-DATI CATASTALI	pag. 6
02.3-CONFINANTI	pag. 6
02.4-DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 9
02.5-FOTO	pag.21
03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....	pag.23
04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...	pag.25
05- PLANIMETRIE	pag.31
06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.31
07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI	pag.31
08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI, ...	pag.31
09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...	pag.32
10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...	pag.32
11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	pag.32
12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita	pag.32
13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA'	pag. 33
13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'	pag.34
13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')	pag.41
14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – TOLLERANZE COSTRUTTIVE -RIPRISTINI - COSTI PREVISTI	pag.43
15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....	pag.43
16-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.43
17-CATASTO	pag.43
17.1-Catasto Fabbricati	pag. 43
17.2-ELABORATO PLANIMETRICO CON ELENCO SUBALTERNI	pag. 43
17.3-NOTA AL GIUDICE sull'aggiornamento catastale	pag.46
18-STIMA LOTTO UNICO	pag.47
18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)	pag.47
18.2-Determinazione superficie commerciale	pag.47
18.3-Valutazione e Fonti di informazione	pag.48
18.4-Riduzione valore di stima	pag.48
19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...	pag.48
19.1-Eventuali quote in esecuzione	pag.48
19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene	pag.48
19.3-Verifica creditori iscritti....	pag.48
20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...	pag.49
21-VENDIBILITA' LOTTO UNICO	pag.49
22-CODICE FISCALE Debitori Esecutati	pag.49
23-STATO CIVILE Debitori Esecutati	pag.49
24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO	pag.50
25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE	pag.50
26-REGIME FISCALE dell'immobile	pag.50
27-ISTANZA DI PROROGA	pag.50
28-DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE	pag.50
29-COMUNICAZIONI AVVENUTO DEPOSITO	pag.51
30-RIEPILOGO FINALE	pag.51
31-ALLEGATI	pag.51

PREMESSA

Con Giuramento di accettazione incarico ed assunzione impegno di rito prestato telematicamente il giorno 02/09/2024 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 R.G. n. 109/2024 successivamente Riunita con la R.G. n. 189/2024; il Giudice, in data 23/12/2024, disponeva la correlativa estensione degli incarichi anche per la ctu.

Si precisa che il procedimento r.g. n. 109/2024 è contro ----- e il procedimento r.g. n. 189/2024 è contro ----- (di cui nel merito si tratta nel proseguo della perizia).

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) COMUNICAZIONI AGLI ESECUTATI DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI.

I debitori sono stati entrambi avvisati rispettivamente con comunicazioni scritte a mezzo Raccomandate postali con Ricevute di Ritorno inviate:

- 1° Avviso per primo accesso, inviato il 18/09/2024 a ----- presso l'indirizzo di residenza reperito e anche indicato agli atti del pignoramento a cura della scrivente (tornato al mittente con causale "sconosciuto", seppure l'indirizzo di residenza fosse corretto) **(All.01)**
- 2° Avviso per primo accesso inviato il 30/09/2024 a ----- al medesimo indirizzo e anche alla -----, quest'ultima all'indirizzo di residenza coincidente con l'immobile pignorato, entrambi tornati al mittente per "compiuta giacenza" il primo e "sconosciuta" la seconda (seppure anche questo indirizzo di residenza fosse corretto) **(All.02)**
- 3° Avviso per secondo accesso inviato a ----- e ----- l'08/02/2025 ai medesimi indirizzi di residenza, entrambi regolarmente ritirati **(All.03).**

Il primo accesso è avvenuto il giorno 15/10/2024 ore 15:00 e il secondo è avvenuto il giorno 17/02/2025 ore 15:00, entrambi unitamente alla Custode ----- di Forlì ed è stato possibile accedere all'interno dei beni pignorati grazie alla presenza della debitrice personalmente presente, -----.

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 ABITAZIONE terra-cielo tipo a schiera, sviluppata ai piani seminterrato, rialzato e primo, comprese 2 corti esclusive fronte e retro, in Comune di Forlì (FC) con ingresso sulla Via Clelia Merloni n.31 e retro sulla Via Antonio Bonavita.

02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento corrispondenti sia ai dati dei 2 Atti di Pignoramento sia ai dati delle 2 Note di Trascrizione, rispettivamente individuate con Reg. Gen. ---- - Reg. Part. ---- presentata il 19/07/2024 a Forlì - Rep. n. ---- del 10/06/2024 Tribunale di Forlì la prima e con Reg. Gen. ----- - Reg. Part. ----- presentata il 19/12/2024 a Forlì - Rep. n. ---- del 16/11/2024 Tribunale di Forlì la seconda.

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 nei 2 pignoramenti né nelle rispettive 2 note di trascrizione) (Visura Storica Terreni) **(All.04):**

Tipologia del bene	Ubicazione	Sezione	Dati Catastali - TERRENI -					
			Fg	P.IIIa	Qualità CI	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Via Clelia Merloni n.31 Forlì (FC)		203	342	ENTE URBANO	594		

NOTA AL GIUDICE:

Come si legge nell'atto di acquisto dei beni da parte dei due esecutati **(All.05)** l'abitazione comprende anche le due corti, rispettivamente una sul fronte rivolta sulla Via Clelia Merloni e una sul retro rivolta sulla Via Antonio Bonavita; nella Nota di Trascrizione di questo atto vi è l'indicazione Sezione D **(All.06)**. Catastalmente però l'abitazione ricade nella particella 342, così censita sia al catasto terreni che fabbricati; le due corti invece sono ricadenti sulla particella 696 censita al catasto terreni come ente urbano ed avente una superficie catastale complessiva pari a mq. 1.130,00.

Nella precedente e superata planimetria catastale dell'abitazione pignorata che fu presentata in data 30/06/1981 **(All.07)**, veniva già rappresentata l'abitazione sui suoi vari livelli unitamente anche alle due corti, queste ultime complete di misure; non veniva però definito il censimento graffiando le due diverse particelle e quindi questa unità immobiliare oggetto di pignoramento, è rimasta tutt'ora



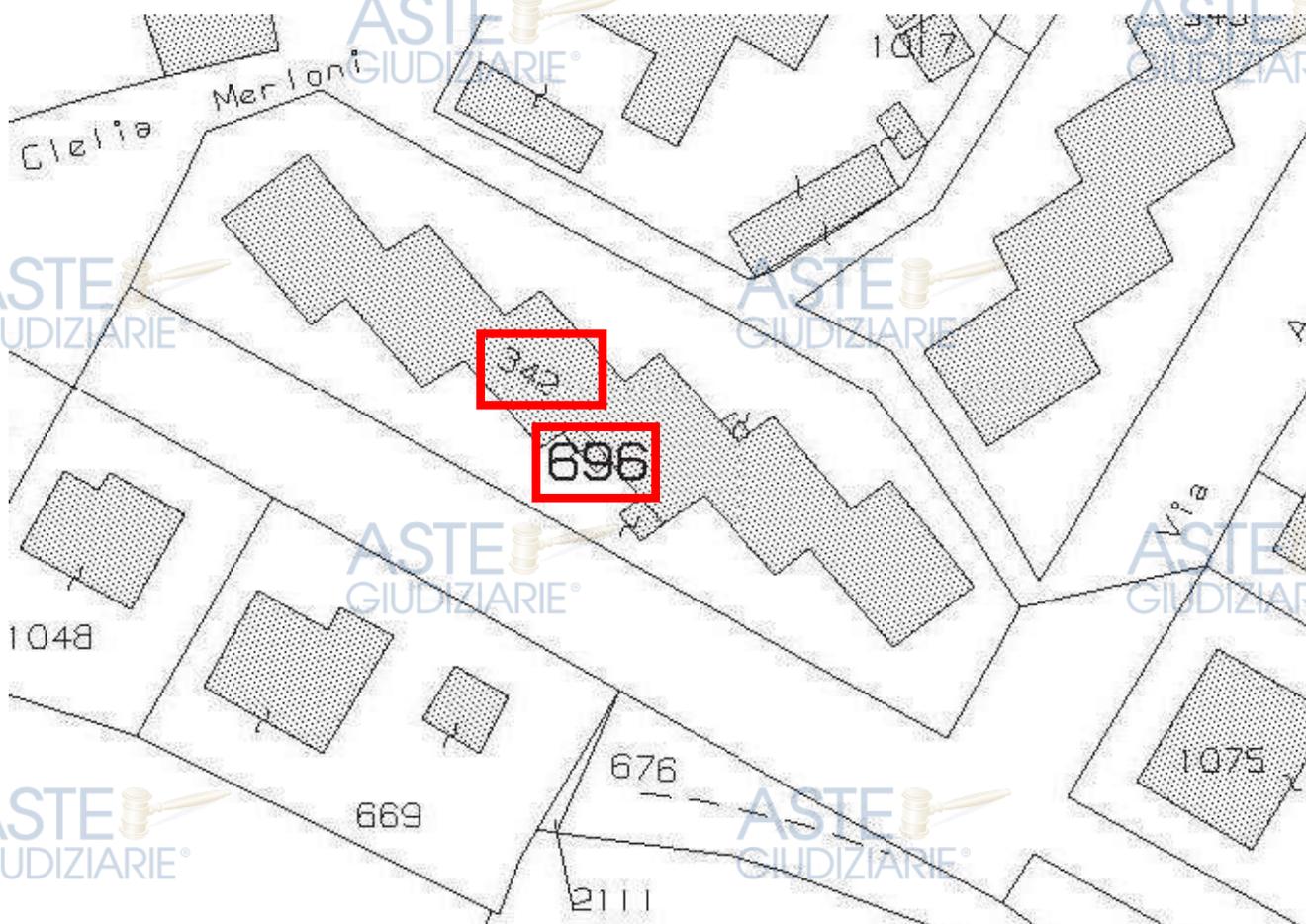
individuata al catasto fabbricati di Forlì con la particella 342 sub.2, senza graffatura con la 696 sulla quale invece sono ubicate e ricadenti le due corti, ma anche nell'attuale planimetria catastale risalente alla data del 08/06/2009, quindi valida nel momento dell'acquisto dei beni, le due corti sono rappresentate classificandole entrambe e solo con particella 342 sub.2 **(All.08)**:

In sostanza la Particella 342 è corrispondente al sedime dell'intero immobile a schiera, costituito da 12 abitazioni e varie pertinenze, mentre tutta l'area scoperta perimetrale, suddivisa in rispettive corti private, è la Particella 696.

Alcune di queste abitazioni a schiera (non oggetto di perizia e di pignoramento) hanno provveduto a graffiare le due particelle individuando con i propri subalterni anche le porzioni della 696 così da *legare* le corti private alle proprie abitazioni, MA COSI' NON E' PER I BENI PIGNORATI.

Si osservi uno stralcio della mappa sotto riportata del Catasto Terreni a chiarimento di quanto descritto Fig. 203 Pc. 342 (che individua e corrisponde al sedime dell'intero immobile a schiera)

Fig. 203 Pc. 696 (che individua e corrisponde all'intera area scoperta perimetrale all'immobile a schiera) (Mappa Catasto Terreni) **(All.09)**:



02.2.2 – Catasto Fabbricati (dati riportati sia nei 2 atti di Pignoramento sia nelle 2 rispettive Note di Trascrizione):

LOTTO UNICO censito in Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (FC) come segue.
Intestazione catastale indicata nella Visura Storica Catasto Fabbricati di Forlì **(All.10)**:

- 1- ----- nata a ----- (--) il ----- – c.f. -----
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- 2- ----- nato a ----- (--) il ----- – c.f. -----
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Tipologia dei beni	Ubicazione	Piano	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup. Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita (€)	
ABITAZIONE	Via Clelia Merloni n.31 Forlì (FC)	S1- T-1	203	342	2	-	A/4	4	6 vani	356,36	Totale: 145 m ² Totale: escluse Aree scoperte**: 135 m ²

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

02.3) CONFINANTI

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali dei subalterni confinanti, rilevabili dall'elaborato planimetrico ultimo depositato presso il catasto, si indicano come segue: **(All.11)**

- P.IIa 342 Sub.15 e Sub.16 ragioni -----
- P.IIa 342 Sub.25 e Sub.26 ragioni -----
- Via Clelia Merloni (Strada)
- Via Antonio Bonavita (Strada)

02.4) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni pignorati sono costituiti da abitazione inserita in una costruzione residenziale di tipo a schiera risalente all'anno 1953; si tratta di costruzione edificata dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari che realizzò con un unico e più ampio progetto, 4 costruzioni complessive tutte di tipo condominiale, fra le quali è compresa la costruzione di cui fa parte l'unità pignorata; quest'ultima comprende in totale 12 abitazioni, fra cui quella oggetto di perizia, sviluppate da terra a cielo, precisamente piano seminterrato, piano rialzato e piano primo; queste abitazioni trovano tutte affaccio sulla Via Clelia Merloni e sulla Via Antonio Bonavita.

Si tratta di una tipologia urbanistica con la quale, a quella epoca, questo Istituto ha lottizzato e costruito i propri edifici.

Vista l'epoca di origine si tratta di una costruzione presumibilmente con struttura in muratura portante di mattoni e solai in latero cemento.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate; la copertura è risolta con 2 falde inclinate, manto in tegole probabilmente di laterizio (stando a quanto si rende visibile dalle foto aeree disponibili e di dominio pubblico) con lattoneria per la raccolta delle acque piovane.

Tutte le 12 abitazioni fra le quali quella pignorata, sono contraddistinte da una corte privata sul fronte rivolto alla Via Clelia Merloni e una corte privata sul retro rivolto alla Via Antonio Bonavita; tali corti sono entrambe delimitate e chiuse sui confini sia laterali fra una abitazione e l'altra, sia verso le strade, ma munite di cancellino pedonale sulla Via Clelia Merloni e cancello più grande sulla Via Antonio Bonavita; da quest'ultimo si accede ad uno scivolo in cemento che conduce al piano seminterrato; questa corte sul retro è occupata per buona parte da questo scivolo e per la restante parte da porzione di verde; la corte sul fronte è pavimentata.

L'aspetto esterno generale dell'abitazione mostra una carenza di manutenzione ordinaria con riferimento agli intonaci, alla tinteggiatura delle facciate, del parapetto in muratura presente nei gradini sul fronte e del parapetto in ferro presente nel balcone al primo piano; anche sul retro le parti pavimentate, quindi lo scivolo e il camminamento in cemento, risultano piuttosto ammalorati; così come i muri laterali che delimitano lo scivolo, anch'essi ammalorati con segni anche di umidità.

I serramenti esterni dell'abitazione sono in pvc con doppio vetro e persiane in alluminio; le porte interne sono in legno; i piani abitativi sono quello rialzato e il primo; il piano seminterrato è solo ad uso servizi; è presente il sottotetto come visto dalla ctu solo rilevano una piccola botola a soffitto sopra la scala interna, per accedere a questo ultimo livello; la ctu precisa che le è stato solo possibile cercare di aprire la botola per tentare di visionare, per quanto possibile, il sottotetto, ma non è stato possibile né aprirla a sufficienza né quindi accedervi perché non è presente nessuna scala fissa retrattile ma non è nemmeno possibile utilizzare altro tipo di scala in quanto questa botola è proprio collocata in corrispondenza della scala di collegamento fra il piano rialzato e il primo, quindi non consente di posizionare nulla che si possa considerare sicuro e stabile.

All'abitazione si accede da portoncino di ingresso sulla via Clelia Merloni 31, entrando direttamente nel soggiorno; all'interno di questo vano è presente la scala interna in muratura che collega il piano superiore; il piano rialzato è dedicato alla zona giorno che comprende quindi soggiorno e cucina; nella cucina è presente una porta-finestra che conduce ad un ballatoio; è presente una tettoia in legno che copre interamente questo ballatoio e anche parte della corte; al piano superiore si trova un disimpegno dal quale si accede a due camere da letto e un bagno; dalla camera da letto rivolta sulla Via Clelia Merloni si accede al balcone.

Il piano seminterrato è anch'esso comunicante dall'interno con scala in muratura e vi sono due locali; uno ad uso lavanderia e l'altro adibito a cantina; inoltre sono presenti due piccoli spazi di cui uno nel sottoscala in uno dei quali è installata la caldaia a gas metano che alimenta l'impianto autonomo di riscaldamento dell'abitazione.

Il piano rialzato e piano primo sono pavimentati con legno; il bagno è rivestito con piastrelle



ceramiche.

I pavimenti esterni del ballatoio piano rialzato e del balcone piano primo sono pavimentati con vecchie marmette di cemento, così come i gradini esterni sia sul fronte che sul retro sono pavimentati con vecchie lastre di graniglia; stessa soluzione per la scala interna fra rialzato e primo; la scala interna che scende al seminterrato è invece solo costituita da cemento. Il ballatoio sul retro è protetto da parapetto in ferro verniciato.

Il piano seminterrato è interamente pavimentato con piastrelle di ceramica; in questo piano le pareti risultano ammalorate e presentano segni di umidità; ci sono piccole finestre in legno e una porta di accesso in legno, larga esattamente quanto lo scivolo esterno.

Tutte le pareti e soffitti interni all'abitazione sono intonacati al civile e tinteggiati.

L'aspetto generale degli interni riferito ai piani abitabili (rialzato e primo) risulta in buono stato esclusa la presenza di umidità e muffe visibile a soffitto sia nella camera da letto sia nel bagno, in corrispondenza delle murature esterne; questo fattore ha favorito lievi distaccamenti della tinteggiatura interna in particolare del bagno.

Sono presenti l'impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e di riscaldamento con radiatori nelle stanze dei due piani abitabili; il piano seminterrato non è riscaldato. Al piano sottotetto, come già scritto, non è stato possibile per la ctu accedervi e per questo motivo non è stato possibile visionare né lo stato dei luoghi, né lo stato manutentivo generale, né le eventuali dotazioni impiantistiche se presenti; la ctu non è a conoscenza dello stato attuale degli impianti elencati in quanto, per poterlo stabilire, si renderebbe necessario procedere con idonea verifica e accertamento a cura di impiantisti abilitati.

Dati geometrici:

Si riportano le superfici utili nette interne, come calcolate con l'ausilio della documentazione reperita e riscontro misure effettuate in loco dalla ctu:

- Soggiorno mq. 22,00 circa
- Cucina mq. 10,80 circa
- Letto mq. 13,90 circa
- Letto mq. 13,00 circa
- Disimpegno mq. 2,30 circa
- Bagno mq. 5,40 circa
- Balcone piano primo mq. 5,50 circa
- Ballatoio piano rialzato mq. 6,00 circa
- Lavanderia mq. 17,00 circa
- Ripostiglio con caldaia mq. 1,45 circa
- Cantina mq. 16,00 circa
- Ripostiglio sottoscala mq. 1,00 circa considerando la porzione con altezza da ml. 1,50 a mt. 1,90 circa.

L'altezza utile netta interna al piano seminterrato è pari a ml. 2,05 circa

L'altezza utile netta interna al piano rialzato è pari a ml. 2,95 circa

L'altezza utile netta interna al piano primo è pari a ml. 2,86 circa.

La superficie delle 2 corti esclusive pertinenziali viene riportata sotto così come risulta dichiarata nella scheda planimetrica catastale relativa all'unità immobiliare pignorata, depositata in data 30/06/1981, reperita in copia, che si allega, dalla ctu **(All.07)**:

- Corte sul fronte rivolto alla Via Clelia Merloni pari a mq. 21,00
- Corte sul retro rivolto alla Via Antonio Bonavita pari a mq. 46,00

02.5 – Foto (Immagine evidenziata in colore rosso dell'intero immobile a schiera nel quale è inserita e di cui fa parte l'abitazione pignorata)





Facciata sul fronte della Via Clelia Merloni n.31



Lato destro visibile dalla Via Clelia Merloni n.31





Facciata retro rivolta sulla Via Antonio Bonavita



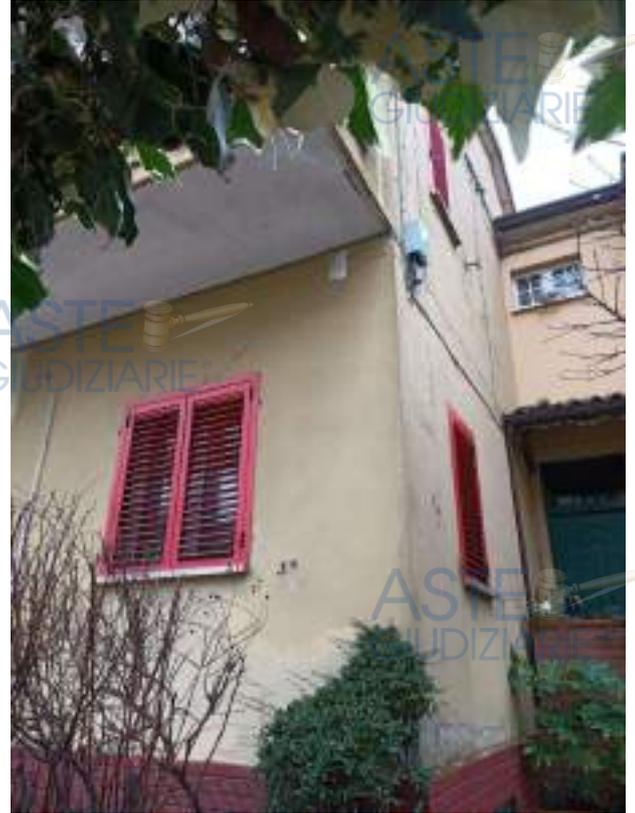
Facciata retro rivolta sulla Via Antonio Bonavita

Retro su Via Antonio Bonavita con vista CORTE, SCIVOLO, BALLATOIO e TETTOIA IN LEGNO

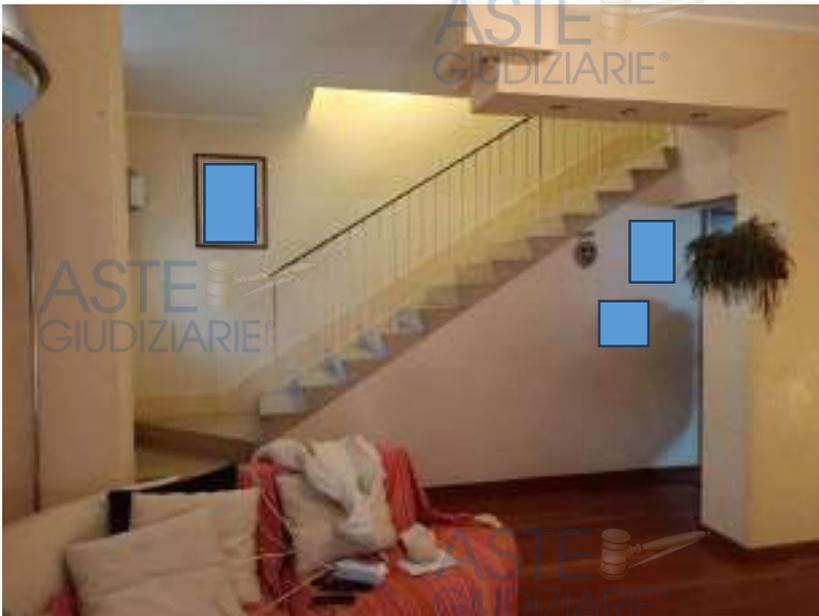
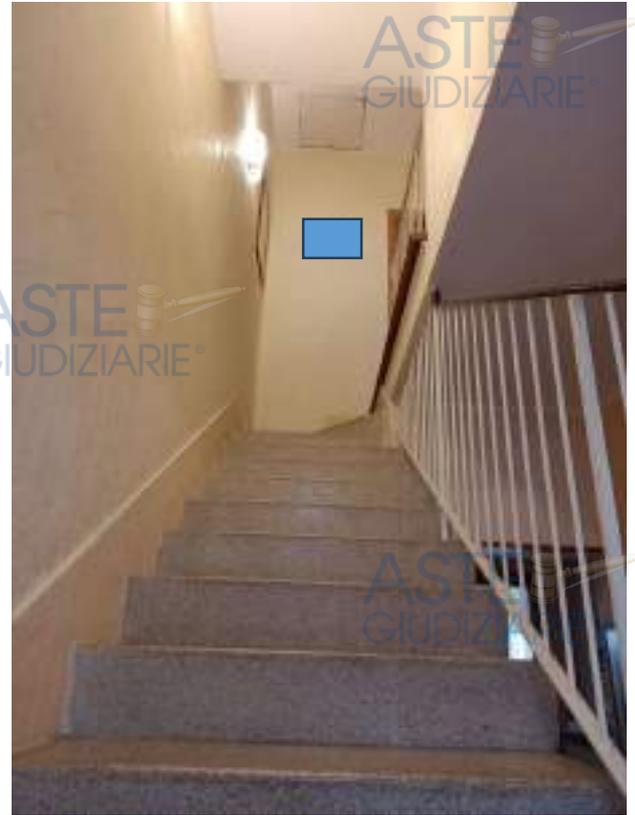




Fronte Via Clelia Merloni 31 con vista CORTE, BALCONE E FACCIATE



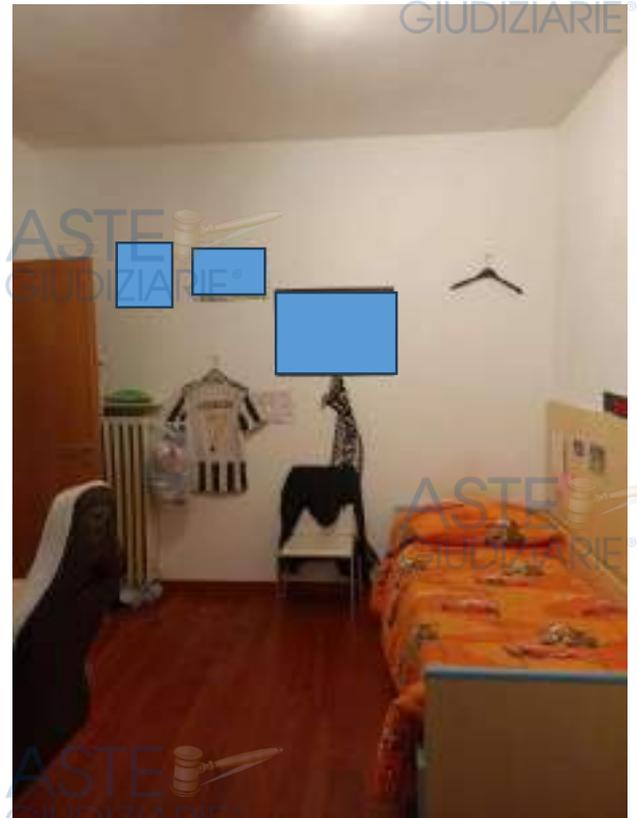
**SOGGIORNO, SCALA INTERNA E
BOTOLA SOFFITTO al Sottotetto**





SOGGIORNO, INIZIO SCALA ALL'INGRESSO E CUCINA





DISIMPEGNO PRIMO PIANO E BAGNO CON PRESENZA DI MUFFE A SOFFITTO



VISTA TETTOIA IN LEGNO DA DEMOLIRE



(si rimanda al capitolo dedicato alla regolarità edilizia e urbanistica)



SCALA FINO PIANO SEMINTERRATO E LAVANDERIA



LAVANDERIA, RIPOSTIGLIO CALDAIA E CANTINA





CANTINA (TENORE STATO CONSERVATIVO), FINESTRE CANTINA E RIPOSTIGLIO NEL SOTTOSCALA SEMINTERRATO



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 nelle rispettive Certificazioni Notarili, del 23/07/2024 a cura e firma del Notaio ----- di ----- già prodotta agli atti del procedimento R.G.N. ----- e del 20/12/2024 a cura e firma del medesimo Notaio già prodotta agli atti del procedimento riunito R.G.N.-----, la provenienza oltre al ventennio è stata elencata puntualmente.

Il lotto unico oggetto di perizia è attualmente di piena proprietà per l'intero dei due debitori eseguiti:

- ----- nato a ----- il ----- c.f. -----
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- ----- nata a ----- il ----- c.f. -----
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Passaggi di provenienza in ordine cronologico:

- **Atto di CESSIONE IN PROPRIETA' del 22/12/1981** Rep. ----- Raccolta ----ai rogiti del Notaio ----- di Forlì registrato a Forlì il 11/01/1982 al n. ---- e trascritto a Forlì il 20/01/1982* Art. ---, con cui divenivano comproprietari dell'abitazione pignorata, i coniugi ----- e ----- in regime di comunione legale **(All.12).**

(*) La ctu segnala che nella Nota di Trascrizione di questo atto è indicata la data di presentazione 20/01/1982 **(All.13)** nel titolo reperito e allegato dalla ctu in copia conforme, è indicata come data di trascrizione il giorno 26/01/1982 **(All.12).**

- **Dichiarazione di Successione di -----** nato a ----- il ----- e deceduto il -----, registrata a Forlì - n. -- Volume n. --- presentata il -----, trascritta a Forlì il ----- Art. ----- con cui divenivano eredi della quota di 1/2 del diritto di piena proprietà sull'abitazione pignorata del de cuius, la coniuge ----- e i tre figli ----- **(All.14).**

- **Accettazione tacita di Eredità** trascritta a Forlì il ----- Reg.Part. ----- **(All.15).**

Dichiarazione di Successione di ----- nata a ----- il ----- e deceduta il -----, registrata a Forlì - n. --- Volume n. --- presentata il -----, trascritta a Forlì il ----- Art. ---- con cui divenivano eredi della quota del diritto di piena proprietà sull'abitazione pignorata del de cuius, i tre figli ----- che divenivano comproprietari del bene per la quota indivisa di 1/3 ciascuno **(All.16).**

- **Accettazione tacita di Eredità** trascritta a Forlì il ----- Reg.Part. ----- **(All.17).**
- **Dichiarazione Integrativa di Successione di** ----- registrata a Forlì - n. -----
Volume n. ----- presentata il ----- **(All.18).**
- **Atto di Compravendita del** ----- Rep. ----- Raccolta ----- ai rogiti del
Notaio ----- di Forlì trascritto a Forlì il ----- Reg.Part. ----- Reg.
Gen. ----- con il quale i signori ----- vendevano le
rispettive quote di comproprietà pari ad 1/3 ciascuno ai coniugi ----- e -----
----- (soggetti debitori eseguiti) che divenivano proprietari del diritto di
piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni dell'abitazione
oggetto di pignoramento **(All.05 + All.06).**

NOTA AL GIUDICE

La ctu evidenzia che nell'atto di acquisto dei beni da parte degli eseguiti **(All.05)** e anche nella nota di trascrizione del medesimo atto **(All.06)** viene espressamente riportato che il bene immobile oggetto di compravendita è censito al catasto fabbricati di Forlì al foglio 203 particella 342 sub.2; l'area sulla quale insiste il fabbricato, di cui fa parte la porzione citata, è distinta al catasto terreni di Forlì al foglio 203 particella 342 (ente urbano) avente superficie di are 05.94 e le corti di pertinenza fanno parte del terreno distinto nel predetto catasto e foglio con la particella 696 (ente urbano) avente superficie di are 11.30.

La ctu evidenzia inoltre che nei 2 atti di pignoramento così come anche nelle 2 rispettive note di trascrizione relative ai due procedimenti esecutivi riuniti e aventi ad oggetto il medesimo bene immobile, viene scritto di sottoporre a pignoramento immobiliare *"le unità immobiliari di esclusiva proprietà dei Sigg.ri ..., con tutte le loro relative adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra pertinenza e su tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto e trasportato e precisamente: porzione di fabbricato ad uso civile di abitazione, da cielo a terra, di tipo economico e popolare, con annesse due corti in proprietà esclusiva sita in Forlì, Via Clelia Merloni n. 31, composto da un unico appartamento ai piani terra e primo, con accessori al piano sottostrada, censita al Catasto fabbricati del predetto Comune al FG. 203 part. 342, sub.2, cat.A4, vani 6, RCE 356,36"*.

La ctu dà conto al Giudice che il bene pignorato è censito al catasto come indicato nei pignoramenti e relative trascrizioni e che la planimetria catastale attuale, corrispondente e già presente al momento dei pignoramenti, rappresenta graficamente anche le due corti pertinentziali ed esclusive, ma per come tecnicamente questo bene è stato censito fino e compreso l'ultima sua denuncia di variazione del 08/06/2009 Pratica n. FO0120497, che precede l'atto di acquisto degli esecutati e in esso risulta citata, non sono state individuate e quindi graffate anche le due corti esclusive, ricadenti sulla però sulla part.Illa 696; di tutte le 12 abitazioni a schiera di cui il bene fa parte, solo alcune hanno provveduto a tale perfezionamento, ma non ancora quella pignorata.

In questa situazione la ctu, pur rilevando che le 2 corti siano di fatto raffigurate nella planimetria, riscontra che in assenza di perfezionamento del censimento attuale, esse non sono mai state stralciate dall'intera part.Illa 696 e quindi non hanno un loro preciso subalterno che renda possibile la graffatura con la part.Illa 342 sub.2 attuale.

Dando conto che nei pignoramenti non viene espressamente compresa anche la particella 696 riguardo le due corti, la ctu non ritiene di poter procedere in questa fase all'aggiornamento catastale provvedendo al suo perfezionamento, del quale argomento verrà anche trattato ai capitoli che seguono in perizia riguardo la conformità catastale dei beni nel loro stato di fatto attuale.

Nel merito di quanto sopra, la ctu rimette alle facoltà del Giudice ogni sua più opportuna valutazione e considerazione.

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 delle 2 Esecuzioni Immobiliari riunite oggetto di perizia, risultano già presenti le Certificazioni Notarili del 23/07/2024 e del 20/12/2024, entrambe a cura e firma del Notaio ----- di -----.

Come richiesto dal Quesito n. 4 del Giudice, il giorno 18/09/2024 **(All.19)** e successivamente anche il giorno 27/03/2025 **(All.20)** in via telematica presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di FORLÌ, la CTU ha provveduto a verificare se vi fossero state ulteriori successive trascrizioni/iscrizioni al riguardo pregiudizievoli per il lotto unico pignorato.

Da tali ispezioni aggiornate al 27/03/2025, si è accertato che **NON VI SONO** ulteriori gravami sui beni in esecuzione oltre quelli già indicati nelle 2 Relazioni Notarili che di seguito si riportano per



utilità di lettura della perizia e nello stesso ordine:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 02/07/2009** Registro Particolare ----- Registro Generale ----- - Notaio -----
----- di Forlì Repertorio ----- del ----- - IPOTECA VOLONTARIA -----
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la somma complessiva di € 380.000,00
(capitale € 190.000,00) della durata di 43 anni, a favore di ----- e contro -----
----- (debitori eseguiti) gravante l'intera piena proprietà sui beni pignorati per la quota
di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, gravante sull'immobile censito in catasto fabbricati al
foglio 203 di Forlì Particella 342 Sub.2 **(All.21).**

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2024** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
- Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio ----- del 10/06/2024 - ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ----- e
contro ----- (debitori) gravante l'intera piena proprietà sui beni pignorati per la
quota di 1/2 ciascuno* sull'immobile censito in catasto fabbricati al foglio 203 di Forlì Particella 342 Sub.2
(All.22).

NOTA DELLA CTU

Riguardo la trascrizione di cui sopra la ctu precisa che il GIUDICE, con Decreto di estinzione parziale della
procedura del 30/08/2024, dichiarava l'inefficacia del pignoramento nei confronti di -----
----- limitatamente alla quota immobiliare di 1/2 di proprietà della suddetta debitrice, ordinando di
procedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento effettuata in data 19/07/2024.

La medesima quota oggetto di cancellazione è stata successivamente pignorata come da trascrizione che
segue sotto.

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 19/12/2024** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
----- - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio ----- del 16/11/2024 - ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ----- e
contro ----- (debitrice) gravante la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà sui beni
pignorati, ovvero sull'immobile censito in catasto fabbricati al foglio 203 di Forlì Particella 342 Sub.2
(All.23).

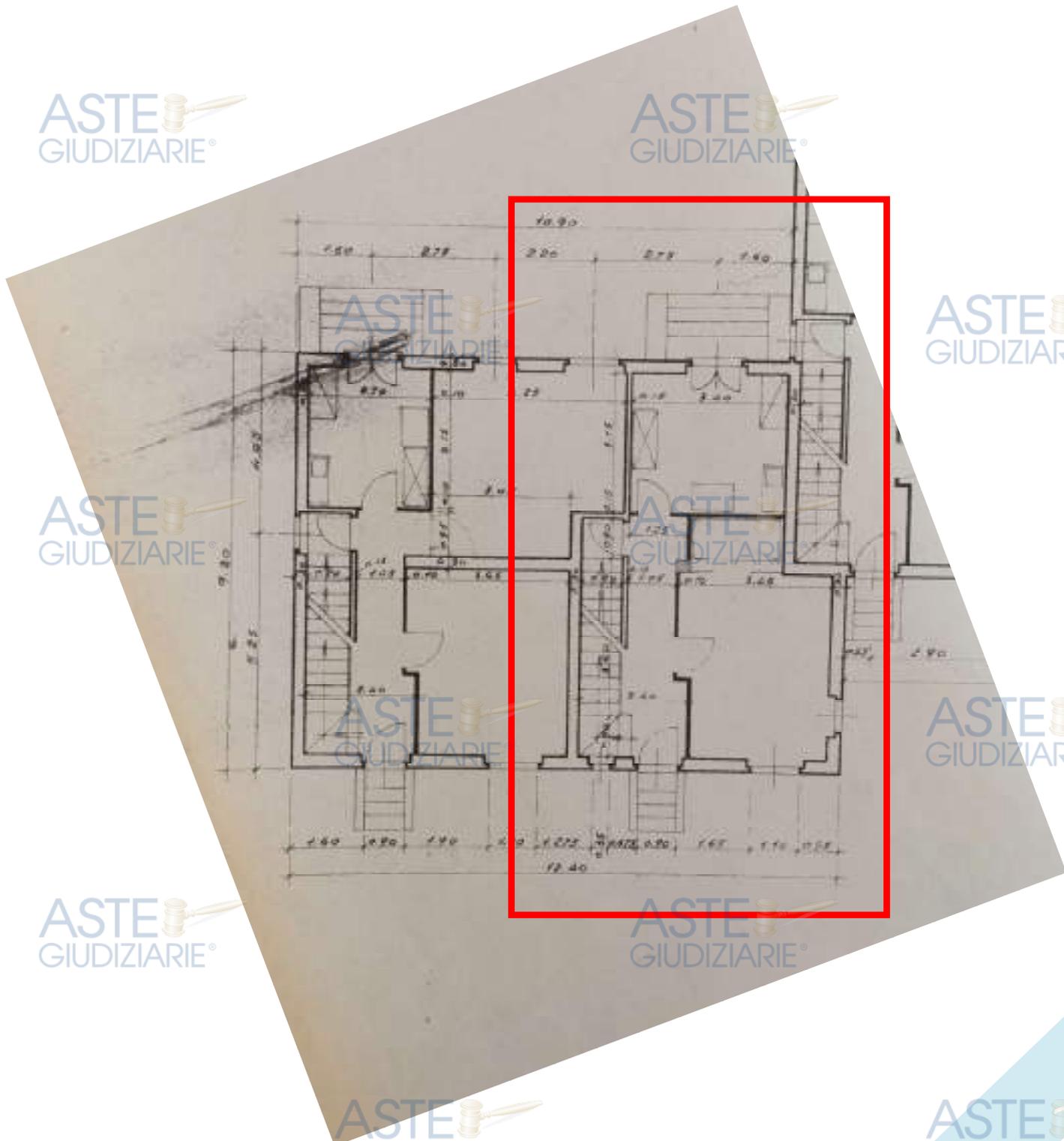




05) PLANIMETRIE

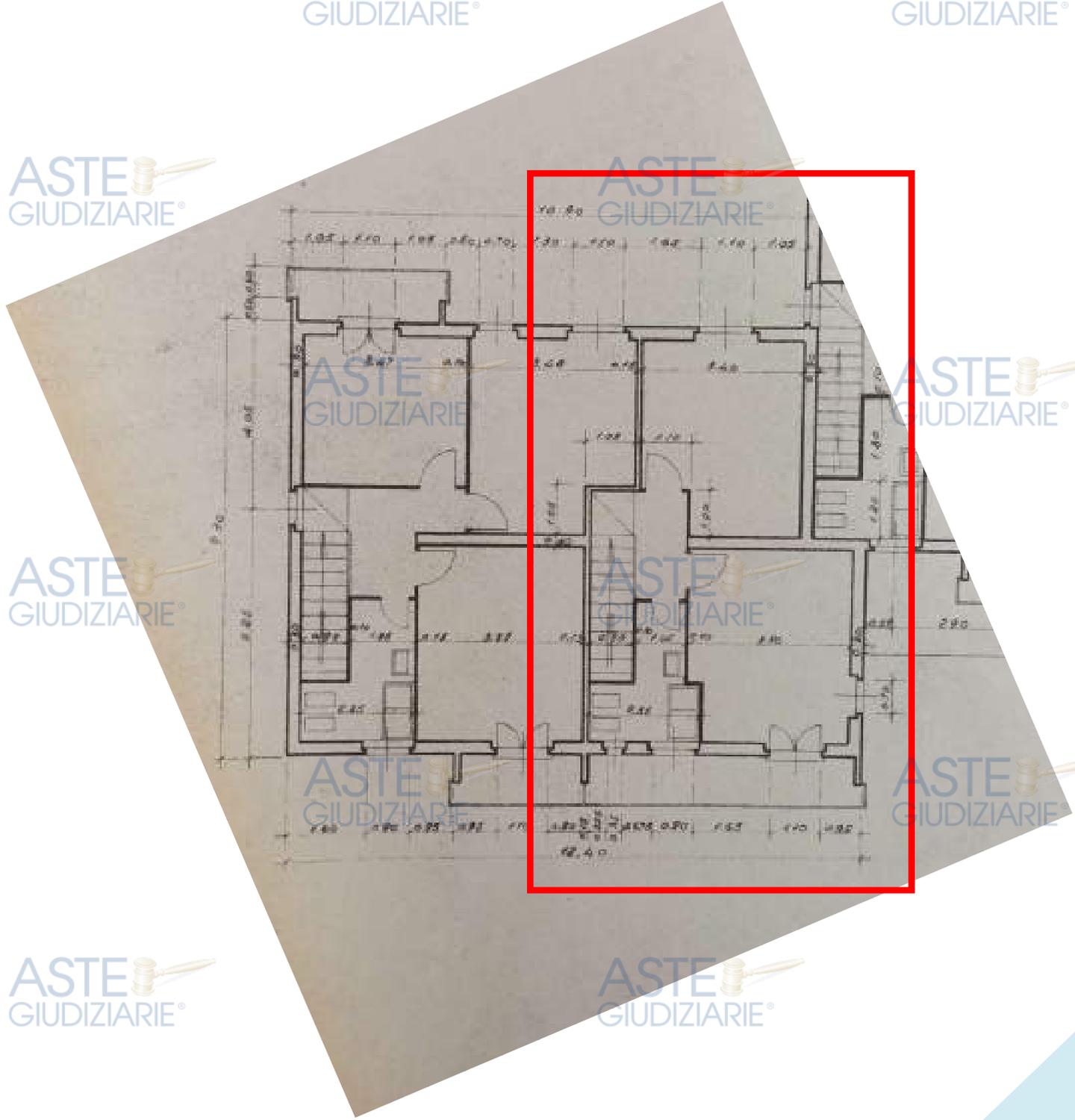
05.1) Piante del progetto di cui alla Licenza del 1953 reperita dalla ctu presso ACER ma con verifica e completamento presso l'archivio di stato di Forlì **(All.24)**.

PIANO RIALZATO





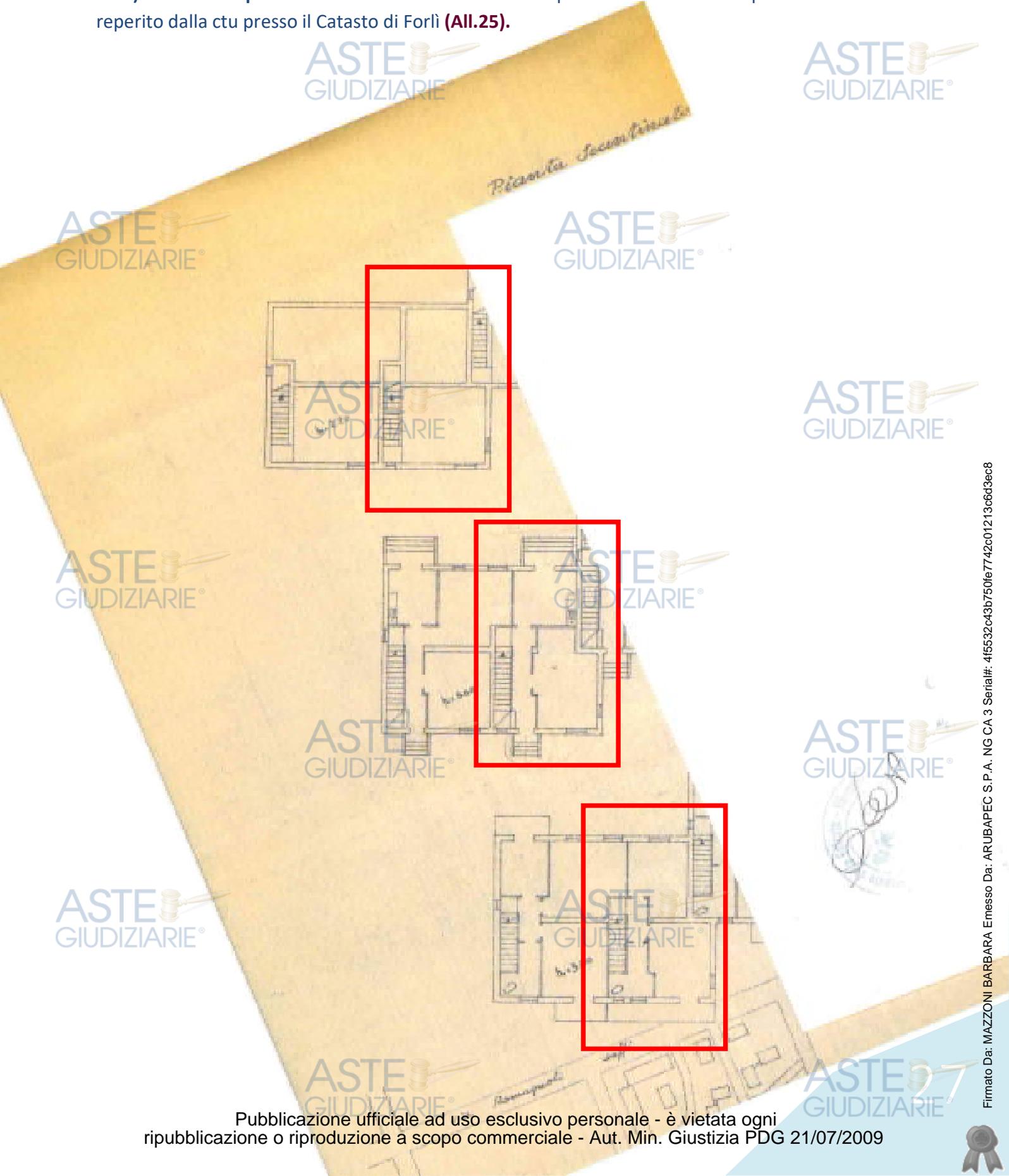
PIANO PRIMO



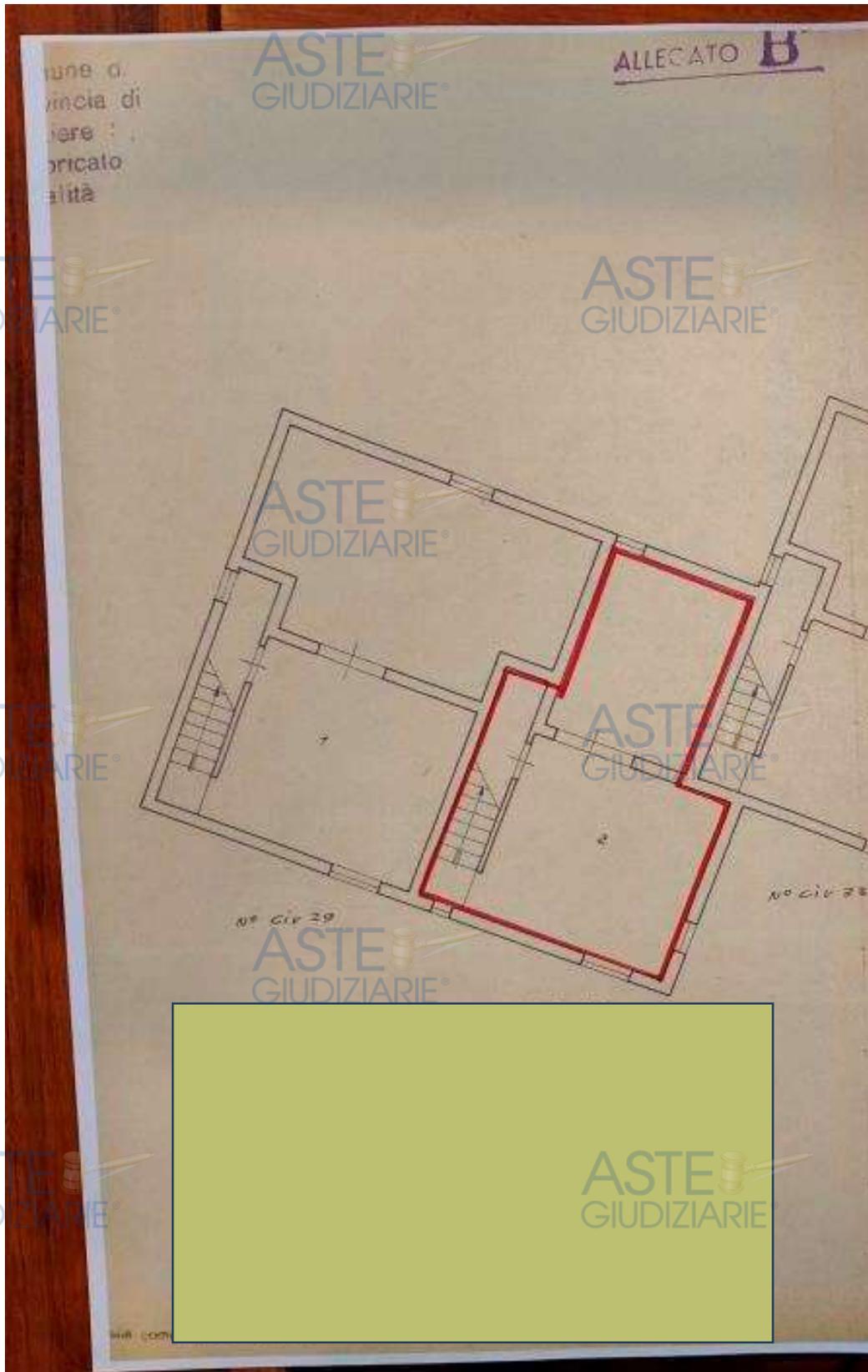
Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8



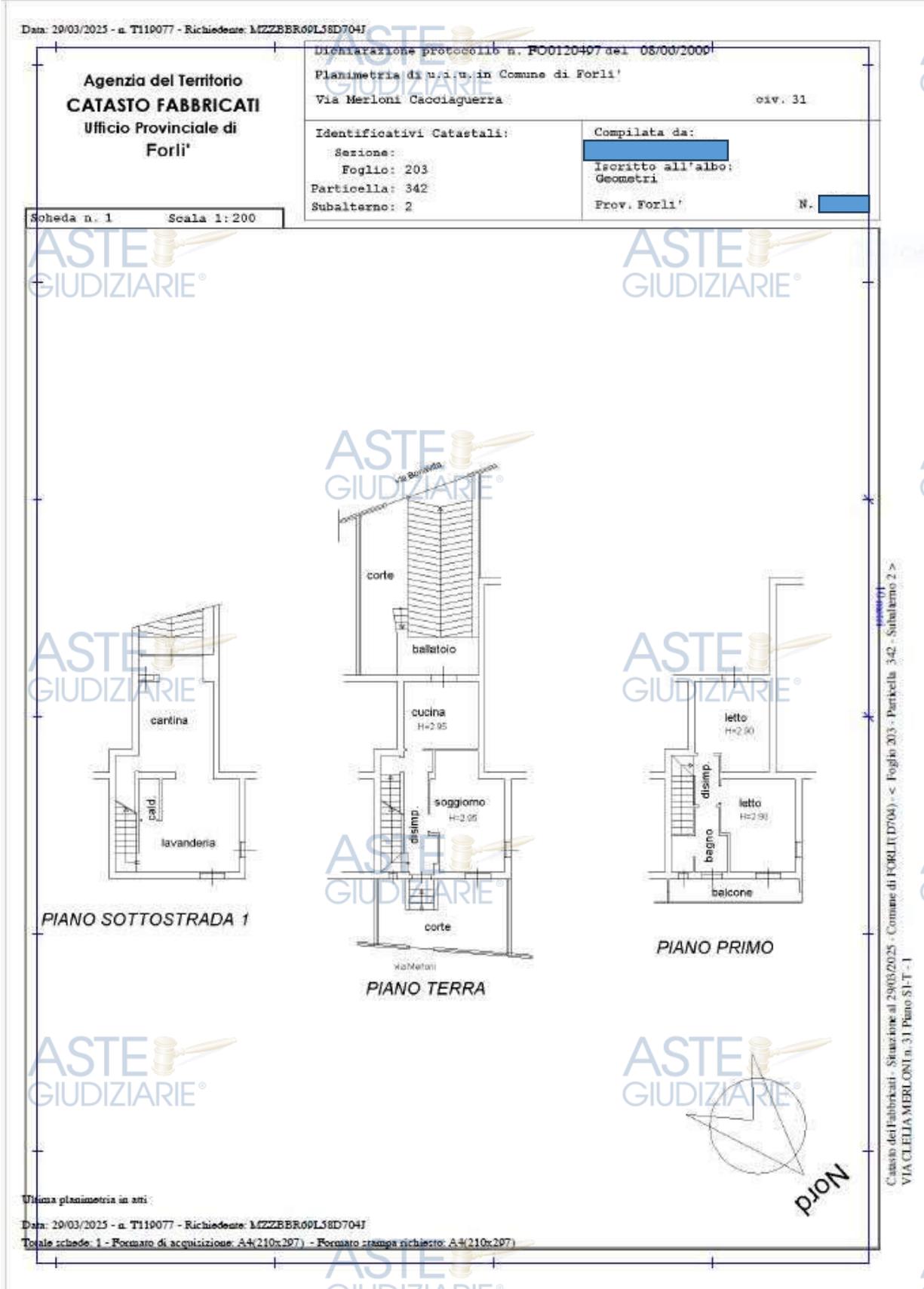
05.2) Certificato planimetrico catastale del 1956 di primo censimento di questa costruzione
reperito dalla ctu presso il Catasto di Forlì **(All.25)**.



05.3) Planimetria allegata alla Promessa di Vendita Atto del 1963 reperito dalla ctu presso il ACER Forlì.



05.4) Planimetria Catastale attuale (Forlì Fg. 203 p.IIa 342 Sub.2) (All.08).





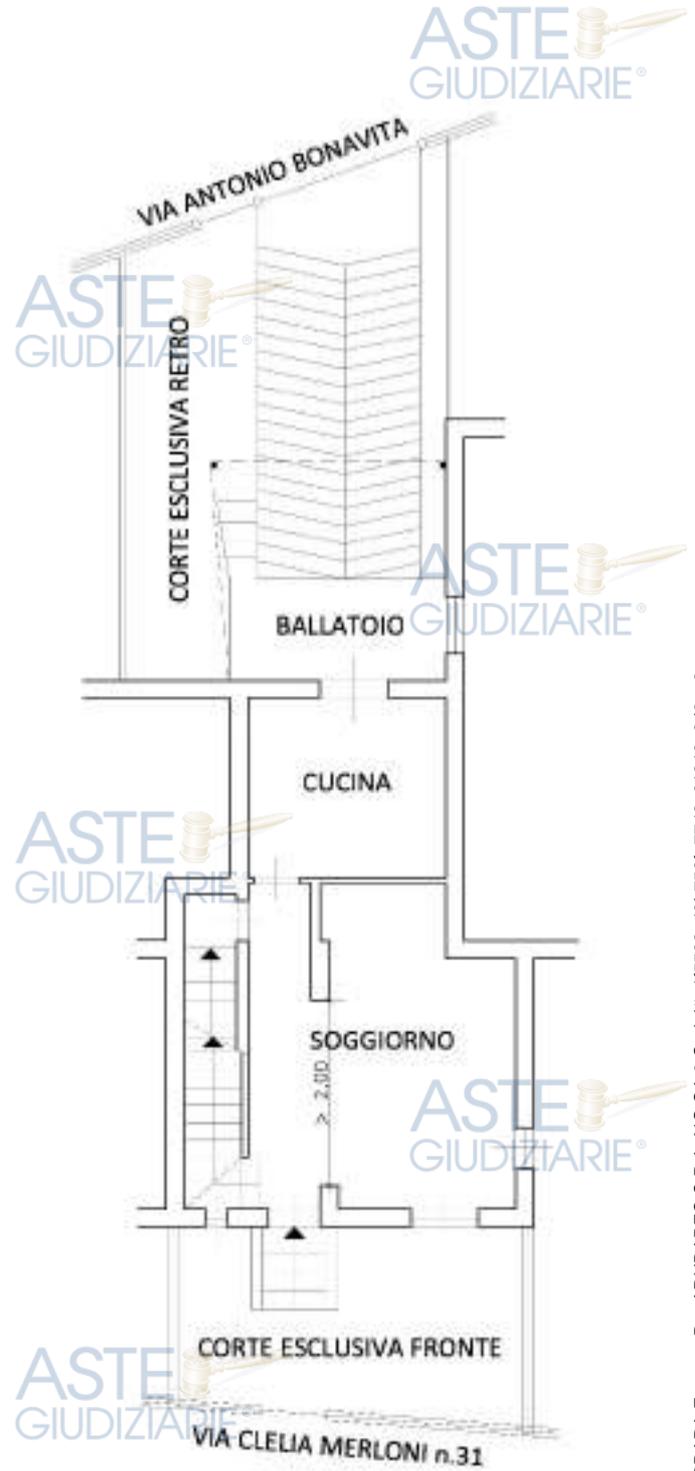
05.5) SCHEMI GRAFICI PLANIMETRICI SOLO RAPPRESENTATIVI STATO ATTUALE, USO CTU



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H 2,05 mt. circa



PIANTA PIANO PRIMO
H 2,85 mt. circa



PIANTA PIANO RIALZATO
H 2,95 mt. circa



06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.

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

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

Dalla richiesta di ispezione della ctu rivolta all'Agenzia delle Entrate con pec del 07/10/2024 protocollata al n. 101921 pari data, è pervenuta risposta il 14/10/2024 dalla quale è stato comunicato che **NON RISULTANO** registrati contratti di locazione e/o comodato in essere, a nome dei due debitori esecutati **(All.26)**.

In sede degli accessi presso l'immobile del 15/10/2024 e del 17/02/2025, come verbalizzato dalla Custode **(All.27)** l'abitazione pignorata è risultata occupata dalla Sig.ra ----- personalmente (debitrice esecutata) e dal proprio figlio maggiorenne -----, nato a ----- il ----- - c.f. -----, come anche risulta coerentemente nel Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia reperito dalla ctu presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Forlì in data 28/09/2024 **(All.28)**.

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.

- (VA) Zone di tutela nelle direzioni di decollo ed atterraggio normate dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.) del Comune di Forlì e Forlimpopoli (Zona D) normate dall'Art.45 NTA di PSC;
- (VA) Area di rispetto pozzi compresa in un raggio di 400 metri normate dall'Art.38 NTA di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità alta normate dall'Art.50 delle NTA di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio normate dall'Art.54 NTA di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali normata dall'Art.33 NTA di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) normati dall'Art.45 NTA di PSC;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico normate dall'Art.32 NTA di PSC;
- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) normate dall'Art.34 NTA di PSC;
- Tirante idrico convenzionale 20 cm

- Classifica Acustica: Classe III tipo misto

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

L'abitazione pignorata è inserita in un complesso immobiliare abitativo di tipo a schiera e non ha nessuna amministrazione condominiale, come si rileva dal Verbale redatto a cura della Custode nominata redatto in data 15/10/2024 **(All.27)**.

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

Non risultando condominio amministrato non vi sono spese annue fisse di gestione manutenzione o previsioni straordinarie di cui al quesito.

11) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

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: - **Sottozona B1.2 Insediamenti recenti a disegno unitario normata da Art.34 NTA di RUE vigente.**

Estratto Cartografica RUE Tavola P-28



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.



Da tale riscontro la CTU deve riportare in perizia che a seguito delle ricerche a cura del Comune effettuate ante 1990 / post 1990 / condoni 1986 per nominativi e per indirizzo, NON RISULTANO PRATICHE che abbiano riguardato l'abitazione pignorata, successive a quelle indicate sopra (All.37)

13.2) SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

13.2.1) Premessa

Oltre la documentazione edilizia come reperita ed elencata sopra, richiamando il Capitolo 05.2) che precede in perizia, la ctu evidenzia che ha provveduto ad effettuare anche gli opportuni accessi agli atti presso il Catasto Fabbricati di Forlì, volendo accertare quanto contenuto nel BUSTONE N. 24952 di Forlì, nel quale risultano depositati i documenti catastali di censimento per l'immobile a schiera, "Casa F", in cui è compresa l'abitazione pignorata.

Nel BUSTONE sono risultati materialmente ancora presenti solo due delle 12 planimetrie originarie, risalenti al primo accatastamento dell'intero immobile del 1956; in pratica sono esistenti gli "scarti" (così definiti) che raffigurano le piante dei tre piani relative all'intero immobile "F" a schiera e con colore rosso perimetravano ognuna l'unità immobiliare (abitazione) di riferimento; questo documento per il bene pignorato Sub.2 non è più presente, ma la ctu ha reperito il medesimo documento certificato che fu presentato per il Sub.4, in quanto comunque risulta disegnata anche la planimetria di interesse Sub.2 oltre a tutte le altre (All.25).

Tale certificato si ritiene che offra riscontro documentale su come sia stata disegnata e dichiarata l'abitazione in occasione del suo primo censimento erariale alla data del 03/01/1956 (quindi immediatamente dopo il rilascio dell'Abitabilità 17/11/1955).

La ctu conferma che la rappresentazione grafica nel catasto 1956 risulta corrispondente ai disegni del progetto autorizzato con licenza 1953; questo raffronto è riferito però solo ai piani rialzato (definito nel progetto piano terra) e primo, in quanto nelle tavole di progetto non risulta elaborata nessuna pianta per il seminterrato, ma parte di esso è presente sia nel catasto 1956 sia nella sezione geometrica del progetto dove si vede un locale seminterrato verso il fronte strada di Via Clelia Merloni; la porzione del sedime interrato dell'abitazione verso il retro sulla Via Antonio Bonavita, non risulta prevista nella sezione del progetto.

Si dà atto che la planimetria catastale del 1956 raffigura, per ogni abitazione a schiera che costituisce l'intera "Casa F", l'intero sedime immobiliare posto al piano seminterrato, ma di questo sedime risulta accessibile unicamente il locale sul fronte di ognuna delle 12 abitazioni, perché quello sul retro non è comunicante e, peraltro, sia il progetto sia il primo catasto indicano la presenza di gradini esterni anche sul retro al piano terra e non uno scivolo che mostrasse la possibilità di accedere a questa zona e a questo livello sottostrada.

Risultando poco probabile per la ctu pensare che questa cantina non fosse già esistente, accessibile e comunicante con la lavanderia, visto che è sotto la casa, visto il suo aspetto esteriore che palesa la sua vecchiaia, la ctu ha approfondito ulteriormente le verifiche possibili e quindi rileggendo con più attenzione l'atto di cessione dei beni del 1981, ha osservato che in esso, precisamente all'Art.3, venne richiamato l'ATTO DI PROMESSA DI VENDITA del 1963, già stipulato e registrato dalle parti.

La ctu, maturando l'idea che in questa Promessa di vendita del 1963 vi potessero essere indizi ulteriori sulla consistenza dei beni, ha provveduto a chiedere presso l'ACER di Forlì se mai fosse ancora presente nei loro archivi storici questo documento.

Fortunatamente è stato possibile reperire in copia la promessa di vendita del 1963 che in effetti descrive e conferma pienamente già le 2 cantine (inteso come i due locali al seminterrato) e addirittura fu allegato all'atto anche il disegno con perimetrazione rossa dei vani seminterrati, compresi nella promessa di vendita.

A questo punto, visto che si tratta di documento probante del 1963, ovvero antecedente il 1965 che è la data di riferimento per la valutazione di legittimità di questi beni, la ctu ha potuto con soddisfazione accertare che anche la vecchia cantina, quantomeno per la porzione come disegnata nel 1963, è legittima.

A questo punto del proprio operato, la ctu, ritenendo compiuta la ricerca, la verifica e il reperimento di tutta la documentazione probante depositata presso gli istituti, enti ed amministrazioni preposte, ha potuto procedere con le valutazioni e considerazioni riguardo la presenza o meno di difformità.

Vista l'attuale normativa edilizia e urbanistica vigente e tenuto conto degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Forlì, per rispondere a questo quesito occorre anzitutto individuare quello che può concorrere a documentare e formare lo STATO LEGITTIMO per l'abitazione pignorata che, in questo lotto, dovrà risalire a data antecedente l'anno 1965.

Gli accertamenti documentano la legittimità della costruzione compresa anche di cantina per la porzione disegnata nel 1963, ma non anche della porzione oltre e verso lo scivolo. Infatti la cantina attuale ha una profondità che si estende di circa 80 cm. oltre la sagoma dei piani superiori, ricadendo attualmente sotto parte del ballatoio sul retro; il ballatoio occupa lo spazio che nel progetto vede presenti dei gradini esterni nella corte scoperta.

Seppure nello stato di fatto attuale l'intero piano seminterrato pignorato e quindi, in particolare, il vano cantina verso lo scivolo esistente, si presenti vecchio e piuttosto ammalorato, così come del resto lo scivolo stesso in cemento, compreso le murature che lo delimitano nella corte privata, la ctu non ha rinvenuto alcun documento e/o elemento che possa ritenersi valido ai fini dell'accertamento della sua legittimità rispetto questa maggiore profondità verso lo scivolo, nè alle modifiche sulle murature portanti rispetto il disegno del 1963 né al ballatoio esterno al piano rialzato.

13.2.2) Stato Legittimo:

Lo stato legittimo dell'abitazione pignorata si individua, in questo caso, nella documentazione che sussiste, antecedente il 1965, quindi nei disegni del progetto anno 1953 compreso eventuali modifiche già presenti nel catasto anno 1956, tenendo anche conto che fu rilasciata l'Abitabilità a seguito di sopralluoghi dei preposti a quella epoca, per i controlli previsti, ma anche dal disegno del 1963 allegato alla promessa di vendita registrata.

Dando conto del vigente D.P.R. 380/2001, in recepimento della Legge 105/2024 di conversione, con modificazioni, del D.L. 69/2024 (cosiddetto Decreto Salva casa) la ctu ha provveduto:

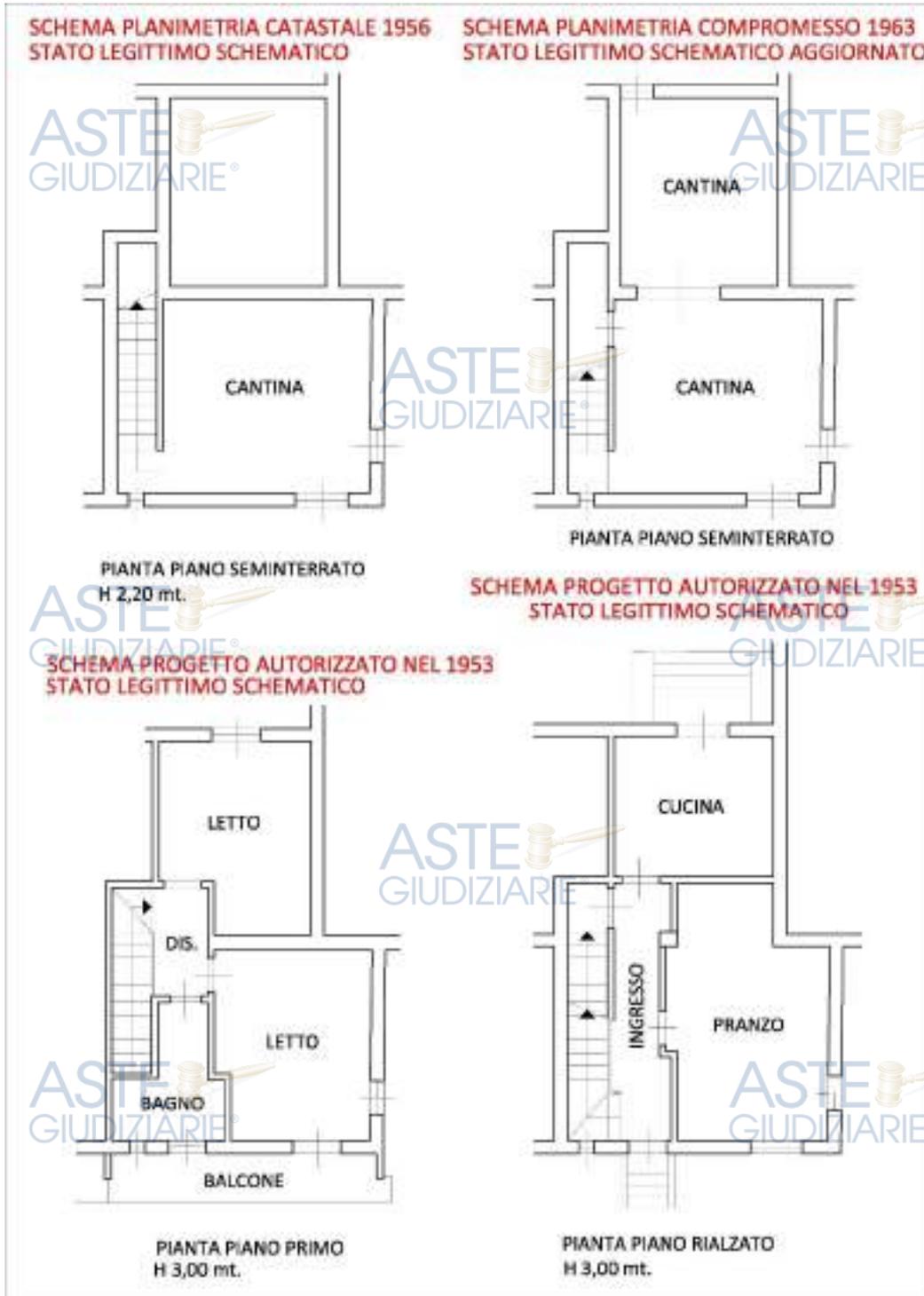
- Ad effettuare rilievo con misure sul posto;
- A disegnare schematicamente lo stato di fatto attuale dell'abitazione pignorata;
- A disegnare schematicamente il progetto di cui alla Licenza anno 1953;
- A disegnare schematicamente il primo catasto del 1956;
- A disegnare schematicamente il disegno del 1963;
- A sovrapporre graficamente fra loro i vari stati;
- A reperire presso il Comune di Forlì le Foto Aeree storiche del 1971 e 1973.

Segue sotto il lavoro grafico attraverso il quale la ctu ha potuto evidenziare le principali

differenze fra lo stato di fatto attuale e i documenti ante 1965.

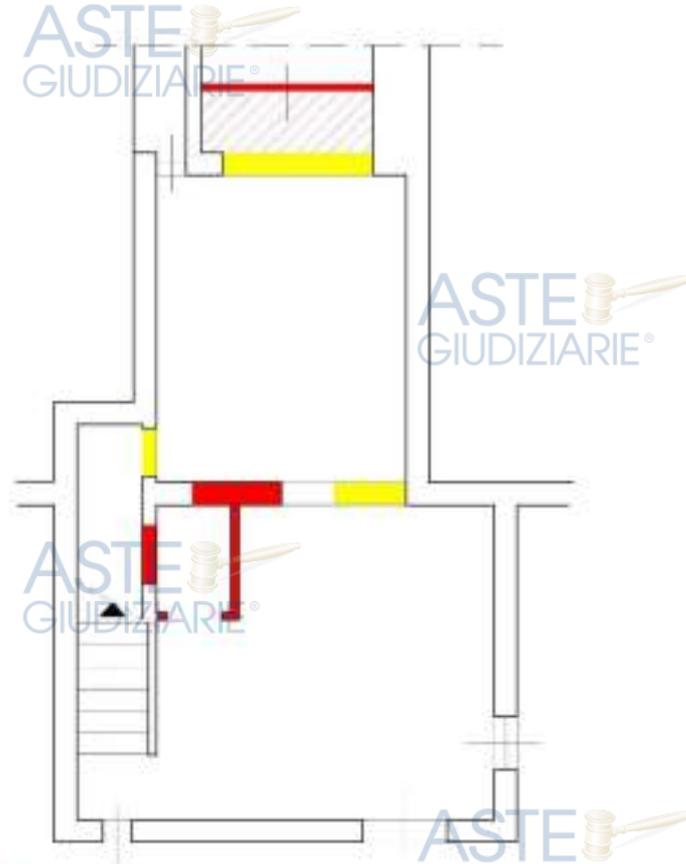
13.2.3) SCHEMI GRAFICI SOLO INDICATIVI PER RILEVARE LE DIFFERENZE, SOLO USO CTU

GLI SCHEMI SONO SOLO RAPPRESENTATIVI A VALENZA ILLUSTRATIVA DI SUPPORTO E USO CTU. NON RAPPRESENTANO E NON COSTITUISCONO NESSUN LIVELLO DI SANATORIA E/O ALTRO UTILIZZO al di fuori di questa perizia.





SCHEMA COMPARATO



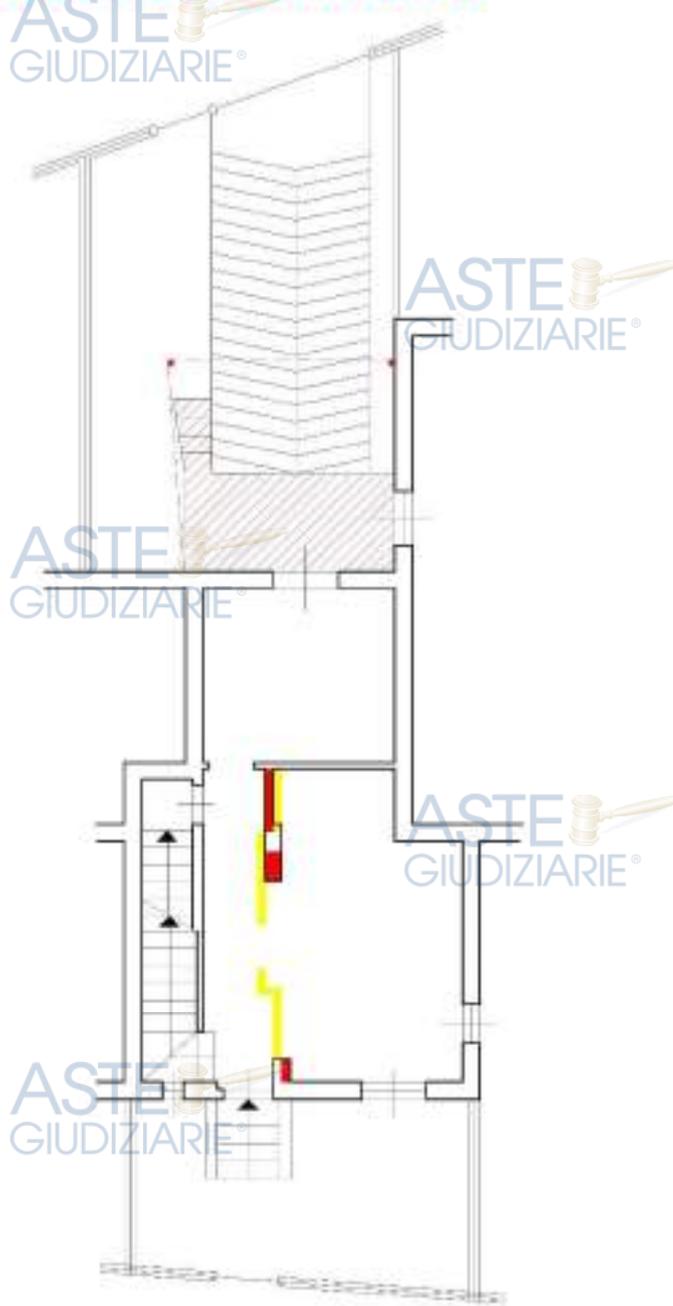
■ CANTINA e MURATURE NON LEGITTIMATE
■ APERTURE MURARIE NON LEGITTIMATE

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

H 2,05 mt. circa

H 2,20 mt.

SCHEMA COMPARATO



MURATURE, BALLATOIO E TETTOIA NON LEGITTIME
DEMOLIZIONI MURARIE NON LEGITTIME

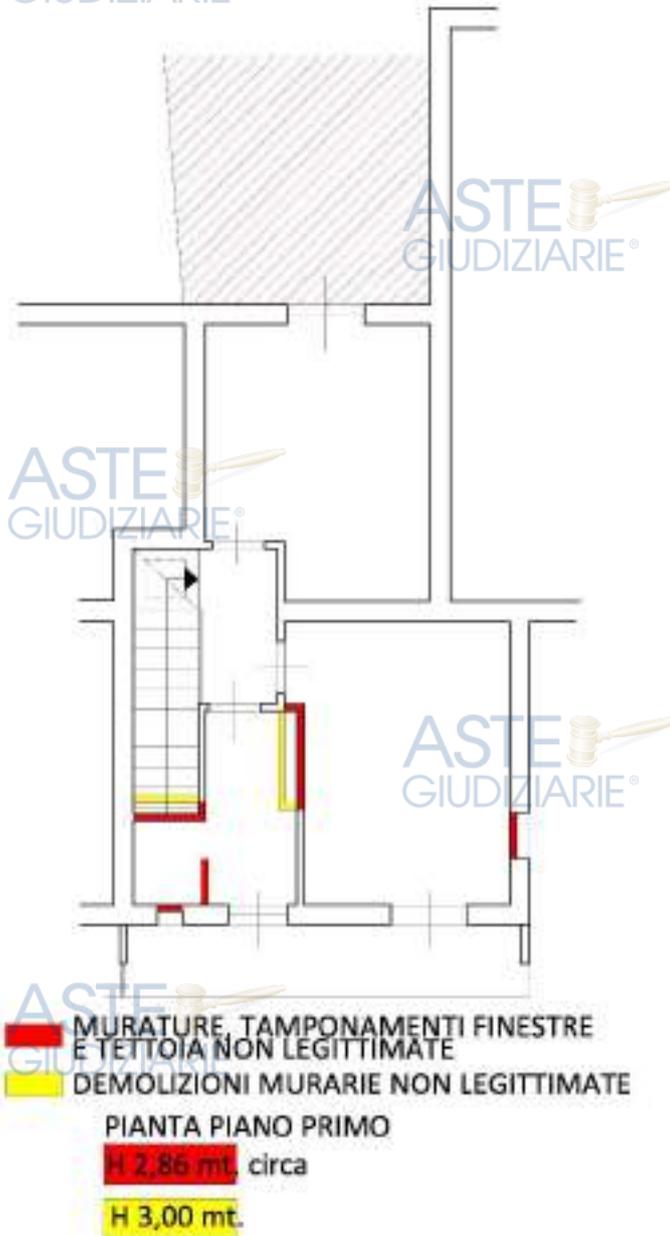
PIANTA PIANO RIALZATO

H 2,95 mt. circa

H 3,00 mt.



SCHEMA COMPARATO



13.2.4) ELENCO DELLE principali DIFFERENZE

PIANO SEMINTERRATO:

- Apertura di bucatura nel muro portante esterno verso scivolo
- Porzione chiusa da porta in legno, aggiuntiva alla superficie cantina verso scivolo
- Modifica della bucatura interna nel muro portante fra lavanderia e cantina
- Apertura di bucatura interna nel muro sotto la scala interna
- Chiusura di porta nel sotto scala
- Realizzazione di murature interne alla lavanderia
- Diversa altezza utile interna da mt. 2,20 a mt. 2,05 circa attuali (Rif. Catasto 1956 perché nella licenza 1953 non è indicata nessuna quota al seminterrato)

PIANO RIALZATO (definito anche PIANOTERRA):

- Demolizione dei gradini esterni sul retro con realizzazione di ballatoio
- Modifiche alle murature divisorie interne fra ingresso e soggiorno
- Realizzazione di tettoia in legno nella corte privata sul retro
- Lieve differenza all'altezza utile interna da mt. 3,00 (Rif. Licenza 1953 = al Catasto 1956) a mt. 2,95 circa attuali

PIANO PRIMO

- Modifiche alle divisorie interne
- Chiusura interna di finestra nel bagno sopra la doccia
- Chiusura interna di finestra nella camera da letto fronte Via Clelia Merloni
- Diversa altezza utile interna da mt. 3,00 (Rif. Licenza 1953 = al Catasto 1956) a mt. 2,86 circa attuali.

13.2.5) FOTO AEREE STORICHE 1971 e 1973



Stralcio FOTO-71-Str-04-889

Stralcio FOTO-73-Str-06-691

14) SANABILITA' OPERE DIFFORMI – TOLLERANZE COSTRUTTIVE - RIPRISTINI - COSTI PREVISTI

Richiamando il D.P.R. 380/2001 che di recente ha recepito le modifiche di cui alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (cosiddetto Decreto Salva casa) che vige a tutti gli effetti in ambito normativo edilizio e urbanistico, la ctu evidenzia che seppure sia già legge, è di fatto noto agli operatori del settore, tecnici liberi professionisti, tecnici delle amministrazioni pubbliche e/o enti locali e altri coinvolti di settore interessati, che in questa fase sia complessa la tematica, nei fatti oggetto di ampia narrativa o meglio trattativa in corso attualmente, particolarmente riguardo la legittimità, sanabilità, procedure, individuazione precisa della tipologia di interventi da considerare ai fini della valutazione di sanabilità e, non ultimo, calcolo e certezza delle sanzioni e/o oblazioni che saranno da applicare per la regolarizzazione delle eventuali difformità, se sanabili.

Per questo lotto l'epoca a cui si deve fare riferimento per la legittimità dei beni è il 1965.

In questo contesto la ctu ha proceduto, alle verifiche e indagini documentali.

Per quanto riguarda il vano cantina sul retro la ctu rileva che nella licenza non è presente la pianta di questo livello seminterrato; nel catasto del 1956 è presente solo il vano lavanderia, ma non legittima anche la cantina perché questa è rappresentata completamente chiusa e inaccessibile. Nella planimetria allegata alla Promessa di Vendita del 1963 è invece descritta e rappresentata sia la lavanderia che anche la cantina, comunicanti internamente fra loro con ampia apertura nel muro centrale e accessibili solo dalla scala interna, ma non dall'esterno; infatti nel 1963 non viene rappresentato ancora lo scivolo bensì restano disegnati i gradini sul retro anziché il ballatoio al piano rialzato retro.

Pertanto, in assenza di prove documentali, la cantina attuale, per la porzione che va oltre il muro esterno verso lo scivolo, chiusa e delimitata semplicemente da una vecchia porta in legno, si configura come difformità rispetto lo stato legittimo del 1963; anche le modifiche ai muri portanti, ovvero aperture presenti, si configurano come difformità.

Inoltre dando conto della documentazione accertata, reperita e allegata a questa perizia, la ctu conferma che essa non conforta sulla legittimità nemmeno del soprastante ballatoio, oltre le modifiche interne; tutte queste opere saranno eventualmente regolarizzabili solo previo specifico e dedicato progetto di sanatoria, sia edilizia che strutturale e sismica.

Alla base di una sanatoria è prevista dalla normativa l'individuazione della **data di realizzazione degli abusi perché anche in base a tale elemento temporale si formerà il progetto di sanatoria e ciò che potrebbe comportare;** ad esempio sanatorie con opere o senza opere anche strutturali, ma anche dovendo accertare e dichiarare la conformità edilizia e urbanistica sia attuale che riferita al momento della loro realizzazione (cosiddetta **doppia conformità**).

Si evidenzia che, ricorrendo anche all'ausilio delle Foto Aeree 1971 e 1973 (che potrebbero considerarsi prove documentali della preesistenza delle opere, legittime solo se ante 1965) non hanno una risoluzione di immagine sufficiente a poter constatare ad esempio se era già presente lo scivolo di accesso alla cantina sul retro o vedere il ballatoio.

Le modifiche alle murature interne che riguardano le divisorie non aventi carattere portante e che non pregiudicano i requisiti igienico-sanitari dei locali, potranno essere sanate.

Le chiusure interne delle finestre, se realizzate senza elementi a carattere portante, potranno essere sanate, ma non dovranno incidere negativamente sui requisiti igienico-sanitari con riferimento alla dovuta quantità di aria e luce diretta, obbligatoria per i vani di questa tipologia.

Le differenze alle altezze utili nette interne dei piani, potranno eventualmente essere configurate fra le tolleranze costruttive e non difformità, a cura del progettista delle sanatorie, dopo le indagini anche specialistiche.

La tettoia in legno non sarà sanabile perché essa priva la cucina del dovuto rapporto di aria e luce diretta (RIA) che deve essere garantito pari ad 1/8 minimo; ad ogni modo il rapporto di aria e luce legittimo non deve essere in nessuna misura peggiorato; quindi per la tettoia si dovrà prevedere la sua rimozione.

La demolizione delle pareti interne divisorie al piano rialzato fra ingresso e pranzo-soggiorno, avendo creato un'apertura di comunicanza di larghezza maggiore a ml. 2,00 crea un unico vano soggiorno; la sua superficie maggiore rispetto quella dello stato legittimo, non è più soddisfatta del rapporto di aria e luce minimo pari ad 1/8 in quanto le tre finestre non bastano; la porta di ingresso attuale non offre contributo per questo requisito igienico-sanitario (porta cieca).

Vale a dire che le difformità nell'attuale zona soggiorno non sono sanabili, ovvero andrà ripristinato lo stato legittimo che non deve mai essere peggiorato.

La ctu evidenzia che seppure i quesiti del pignoramento prevedono di verificare la sanabilità o meno in presenza di opere difformi, non può risultare compreso in questa sede il progetto di sanatoria perché comprensibilmente questo richiede un maggior approfondimento generale e rilievi di dettaglio; peraltro in questo caso specifico sarà necessaria anche una pre-valutazione strutturale per predisporre il progetto e pratica sismica in sanatoria a cura e firma di tecnico strutturista abilitato, che avrà l'esigenza di effettuare saggi, sondaggi e prove specifiche sull'immobile, probabile anche di tipo invasivo, propedeutiche allo studio e al progetto di competenza.

Si precisa inoltre che i tecnici abilitati che saranno incaricati per elaborare la progettazione delle sanatorie (architettonica e strutturale) potranno estendere le loro verifiche, indagini e accertamenti ad esempio rinvenendo, se sarà possibile, foto storiche antecedenti il 1965, ad esempio da vecchi proprietari o da vicini che ne avessero il possesso, per documentare anche con data certa le epoche di realizzazione delle opere difformi, con principale riferimento all'attuale cantina, aperture ampie presenti nei muri portanti e realizzazione del ballatoio; queste ricerche e indagini propedeutiche, oltre i progetti necessari, ragionevolmente non sono compresi nei quesiti.

Si precisa che resta ammesso il ripristino allo stato legittimo.

Visto lo scenario generale descritto fin qui in tema di sanabilità per questa esecuzione immobiliare, la ctu precisa che riguardo ai costi per le sanatorie (edilizia e strutturale) e per i ripristini non è possibile procedere con una loro computazione analitica, che può scaturire solo in presenza di progetti esecutivi.

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

- Parcelle tecniche professionali compreso oneri di legge per progettazione, direzione lavori,

aggiornamento catastale propedeutico alle sanatorie e quanto necessario;

- Parcelle tecniche professionali compreso oneri di legge per nomina di un Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori (D.Lgs. 81/08 e s.mm.ii.) in caso di sanatorie con opere;
- Diritti di segreteria da versare al Comune, Ufficio sismica e Catasto;
- Costo dei lavori da effettuare sia per i ripristini sia per le eventuali opere anche strutturali se necessiteranno, compreso iva di legge;
- Sanzioni/Oblazioni da versare e che saranno applicate nei termini previsti da legge attuale (posti in capo all’Agenzia delle Entrate);
- Costo per lo smontaggio della tettoia in legno;
- Costi per smaltimento materiali prodotti.

In risposta al quesito la ctu, dovendo considerare l’entità economica più probabile dei costi da sostenere, ritiene opportuno e prudentiale applicare una riduzione percentuale al valore di stima dell’abitazione pignorata, ritenuta congrua, come verrà affrontato nel proseguo.

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 DEI DEBITORI SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA’ OVVERO DERIVANTI DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Come rilevato dal titolo di provenienza, i due soggetti eseguiti sono divenuti titolari del diritto di proprietà sui beni con atto compravendita **(All.05)**.

16) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

In recepimento a quanto disposto dal GIUDICE per la verifica relativa all’Attestato della Prestazione Energetica del bene pignorato censito al Foglio 203 di Forlì P.IIa 342 Sub. 2, la ctu ha riscontrato che la certificazione energetica citata nel rogito del 2009 fosse scaduta e pertanto ha provveduto a fare redigere nuovo APE a soggetto abilitato.

Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 02985-674283-2025 rilasciato il 17/03/2025 valido fino al 17/03/2035, rilasciata dall’Ing. ----- di Forlì (Soggetto Certificatore) che su richiesta della ctu ne ha prodotte e fornite n.2 copie cartacee originali firmate e timbrate. L’abitazione risulta essere in **CLASSE energetica G.**

Si precisa che queste due copie originali cartacee timbrate e firmate, saranno depositate dalla ctu presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì **(All.30)**.

17) CATASTO

17.1) Catasto Fabbricati

L’unità immobiliare in esecuzione al momento del pignoramento risultava già censita al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 203 P.IIa 342 Sub.2; la ctu rimanda al Capitolo 05.3) che precede.



17.2) Elaborato Planimetrico attuale immobile tipo a schiera Fg. 203 P.IIa 342 (All.31 + All.32)



ASTE GIUDIZIARIE® **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune FORLÌ	Sezione	Foglio 203	Particella 342	Tipo mappale	del:
-----------------	---------	---------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n. civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via ciella merloni	31	S1-T - 1			ABITAZIONE
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12	via ciella merloni	51	S1-T - 1			ABITAZIONE
13	via ciella merloni	41	T-1			ABITAZIONE
14	via antonio bonavita		S1			AUTORIMESSA
15	via ciella merloni	29	S1			AUTORIMESSA
16	via ciella merloni	29	S1-T - 1			ABITAZIONE
17	via ciella merloni	51	S1			AUTORIMESSA
18	via ciella merloni	43	S1-T - 1			ABITAZIONE
19	via ciella merloni	43	S1			AUTORIMESSA
20	via antonio bonavita		S1			AUTORIMESSA
21	via ciella merloni	45	T-1			ABITAZIONE
22						SOPPRESSO
23						SOPPRESSO
24	via ciella merloni	33	S1-T - 1			ABITAZIONE
25	via antonio bonavita		S1			AUTORIMESSA
26	via ciella merloni	39	S1-T - 1			ABITAZIONE
27	via antonio bonavita		S1			AUTORIMESSA
28	via ciella merloni	47	S1-T - 1			ABITAZIONE
29	via ciella merloni	47	S1			AUTORIMESSA
30	via ciella merloni	35	S1-T - 1			ABITAZIONE
31	via ciella merloni	37	S1-T - 1			ABITAZIONE GRAFFATA AL SUB. 3 DELLA P.LLA 696
32	via ciella merloni	49	S1-T - 1			ABITAZIONE GRAFFATA A PARTICELLA 696 SUB. 4
33						



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/03/2025

Ora: 07:52:49

Numero Pratica: T14063

Pag: 2 - Fine

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
FORLÌ		203	696		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	mt	DESCRIZIONE
1	via della merloni	51	T			BCNC , CORTE COMUNE ALLA PART. 342 SUB. 12 E 17
2	via della merloni	35	T			CORTE ESCLUSIVA ALLA PART. 342 SUB. 30
3	via della merloni	37	S1-T - 1			ABITAZIONE GRAFFATA AL SUB 31 DELLA P.LLA 342
4	via della merloni	49	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA A PARTICELLA 342 SUB-32

Visura telematica

17.3) NOTA AL GIUDICE sull'aggiornamento catastale

La ctu in questo passaggio della perizia dedicato al Catasto, facendo riferimento al Capitolo 02.2) che precede, ha inserito sopra l'elaborato planimetrico attuale completo dell'Elenco Subalterni assegnati alla particella 342 e solo alcuni, anche alla particella 696, per meglio documentare che delle 12 abitazioni complessive a schiera, precisamente solo 4 hanno proceduto ad oggi con il perfezionamento di graffatura fra la propria unità immobiliare abitativa P.Ila 342 e le proprie corti esclusive, in quanto ricadono in altra e diversa particella, precisamente la P.Ila 696.

Per l'abitazione pignorata Part.Ila 342 Sub.2 il perfezionamento consisterebbe nel presentare al Catasto sia la Denuncia di variazione per aggiornare lo stato di fatto attuale del bene, ma in tal caso dovendo inserire anche le difformità NON SANABILI quali ad esempio la tettoia e il soggiorno privo di RIA (Rapporto illuminazione aerazione), sia la presentazione anche dell'elaborato planimetrico nel quale si andrebbero a rappresentare graficamente le due corti esclusive pignorate attribuendo loro il subalterno della P.Ila 696, già comprese nella planimetria attuale della P.Ila 342 Sub.2 fin dal 1981.

Per quanto riguarda il sottotetto già descritto, non avendolo potuto vedere perché è privo di possibilità di accesso in sicurezza per la ctu, non è noto se esso abbia una porzione con altezze oltre il mt. 1,50 che dovrebbe essere censito come soffitta pertinenziale.

In considerazione del fatto che i 2 atti di pignoramento e le 2 note di trascrizione non contemplano la P.lla 696, evidentemente proprio per l'assenza di graffatura al bene in esecuzione nel momento dei pignoramenti, seppure nei pignoramenti risulti scritto che il bene sia da pignorare come segue ... *"le unità immobiliari di esclusiva proprietà dei Sigg.ri ...", con tutte le loro relative adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra pertinenza e su tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto e trasportato e precisamente: porzione di fabbricato ad uso civile di abitazione, da cielo a terra, di tipo economico e popolare, con annesse due corti in proprietà esclusiva sita in Forlì, Via Clelia Merloni n. 31, composto da un unico appartamento ai piani terra e primo, con accessori al piano sottostrada, censita al Catasto fabbricati del predetto Comune al FG. 203 part. 342, sub.2, cat.A4, vani 6, RCE 356,36"*,
la ctu non ha ritenuto di poter procedere alla Variazione che riguardi anche la particella 696 non pignorata, rimettendo alle facoltà del Giudice ogni sua più opportuna valutazione.

18) STIMA LOTTO UNICO

Diritto di PIENA PROPRIETA' 1/1 di ABITAZIONE terra-cielo tipo a schiera, sviluppata ai piani seminterrato, rialzato e primo, comprese 2 corti esclusive fronte e retro, in Comune di Forlì (FC) con ingresso sulla Via Clelia Merloni n.31 e retro sulla Via Antonio Bonavita.

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 dalla ctu in parte attraverso i propri rilievi sul posto e in parte graficamente sulle planimetrie reperite.

Abitazione piano rialzato (45,80 x 1,00) = _____	mq.	45,80 +
Abitazione piano primo (45,80 x 1,00) = _____	mq.	45,80 +
Balcone piano primo (6,00 x 0,30) = _____	mq.	1,80 +
Ballatoio piano rialzato (5,95 x 0,30) = _____	mq.	1,79 +
Servizi piano seminterrato attuali (49,50 x 0,50) = _____	mq.	24,75+
<u>Corti esclusiva piano terra (21,00 + 46,00) = 67,00 x 0,10 =</u>	mq.	<u>6,70 =</u>
Totale Sup. Commerciale Lotto Unico	mq.	126,64

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 e riscontro con le quotazioni dei parametri OMI – 2° semestre 2024, da indagini di mercato per vendite di beni simili, tenendo conto della tipologia immobiliare abitativa, delle dotazioni accessorie esclusive, vetustà, qualità, stato di finiture e conservazione generale dei beni **(All.33)**.

Mq. 126,64 x € 1.400,00/mq. = _____ € **177.296,00**

La ctu ha ritenuto di applicare il valore unitario considerando l'età strutturale (anno 1953-1955) in funzione della tipologia architettonica, zona di ubicazione nel mercato immobiliare, qualità delle attuali finiture e stato di manutenzione generale dell'abitazione pignorata.

18.4) Riduzione valore di stima

Per le motivazioni come meglio evidenziate al Capitolo 14) che precede, la ctu applica un unico coefficiente percentuale omnicomprensivo in riduzione del valore stimato, considerandolo prudentiale e congruo per l'entità economica più probabile dei costi che saranno da sostenere per sanatorie (edilizia e strutturale/sismica), lavori, ripristini e parcelle tecniche come meglio descritto al Capitolo 14).

€ (177.296,00 – 30%) = _____ € 124.107,20

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

€ (124.107,20 – 10%) = _____ € 111.696,48

VALORE STIMATO FINALE arrotondato = € 112.000,00

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 17/09/2024 e successivamente anche alla data del 27/03/2025,



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.19 + All.20)**.

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

Diritto di PIENA PROPRIETA' 1/1 di ABITAZIONE terra-cielo tipo a schiera, sviluppata ai piani seminterrato, rialzato e primo, comprese 2 corti esclusive fronte e retro, in Comune di Forlì (FC) con ingresso sulla Via Clelia Merloni n.31 e retro sulla Via Antonio Bonavita.

Destinazione d'uso: Abitazione a schiera con corti esclusive fronte e retro

Costruzione 1953-1955

Stato di conservazione abitazione: discreto

Servizi seminterrato: ammalorati, umidità

Superficie commerciale complessiva: Mq. 126,64

Vani attuali: soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, lavanderia e cantina

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari di cui all'Agenzia delle Entrate – per la zona di riferimento, aggiornate al 2° 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 intermedio di riferimento che la ctu considera congruo e più probabile è di 7,0 €/mq.

La superficie commerciale è pari a mq. 126,64

€ (7,0 x 126,64) = € 886,48 mensili arrotondati ad **€ 885,00/mese**

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 debitori esecutati

----- nato a ----- (--) il ----- c.f. -----

----- nata a ----- (--) il ----- c.f. ----- .

23) STATO CIVILE Debitori esecutati

I due debitori esecutati risultano coniugati fra loro come da Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di MATRIMONIO rilasciato alla ctu in data 01/04/2025 dal Comune di ----- (--).

Anno ---- Numero --- Parte -- Serie - Ufficio -.

Nel certificato si rileva che il giorno ----- nel Comune di ----- (-- si sono uniti in matrimonio il Sig. ----- e ----- (come già meglio identificati in questa perizia).GOZ



ANNOTAZIONI:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (14/09/1999).
- Con provvedimento del Tribunale di Forlì in data ----- N.R.G. ----- è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (03/01/2012) **(All.36)**.

Si precisa che dalle ispezioni compiute non risultano trascrizioni presso la ex Conservatoria riguardo la separazione di cui sopra.

24) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L'abitazione pignorata non risulta occupata da altri se non la stessa debitrice eseguita con il proprio figlio; la ctu ha reperito il Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Forlì in data 28/09/2024 dal quale risulta che la debitrice eseguita è residente presso l'abitazione pignorata con il figlio maggiorenne nato a ----- il ----- (-) il ----- c.f. ----- e non vi sono altri soggetti.

Per quanto sopra non si è reso necessario chiedere certificati storici di residenza.

25) PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITE

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 dell'abitazione da parte degli eseguiti si rileva che fu dichiarato soggetto alle imposte di registro **(All.05)**.

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 ai debitori che siano costituiti mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo PEC, provvedendo invece ad inviare copia della perizia

in formato cartaceo ai medesimi debitori non costituiti 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 sul bene la somma di € 112.000,00

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

31) ALLEGATI:

La Perizia di stima si compone di n. 51 pagine dattiloscritte numerate e dei seguenti allegati:

- 1) 1° AVVISO
- 2) 2° AVVISO
- 3) 3° AVVISO
- 4) Visura Terreni 342
- 5) ATTO 2009
- 6) NOTA ATTO 2009
- 7) PLANIMETRIA + CORTI 1981
- 8) PLANIMETRIA + CORTI 2009
- 9) Mappa Catasto Terreni
- 10) Visura Catasto Fabbricati
- 11) Visure Confinanti
- 12) ATTO CESSIONE 1981
- 13) NOTA ATTO 1981
- 14) SUCCESSIONE -----
- 15) NOTA Accettazione Tacita Eredità -----
- 16) SUCCESSIONE -----
- 17) NOTA Accettazione Tacita Eredità -----
- 18) SUCCESSIONE INTEGRATIVA -----
- 19) ISPEZIONI IPOTECARIE Agg.te 17.09.2024
- 20) ISPEZIONI IPOTECARIE Agg.te 27.03.2025
- 21) NOTA ISCRIZIONE MUTUO
- 22) Nota Trascr. Pignoramento -----
- 23) Nota Trascr. Pignoramento -----
- 24) LICENZA + VAR. DEL 1953
- 25) CERTIFICATO PLANIMETRICO 1956
- 26) 26-AGEDP-FC_104960_2024_1980
- 27) VERBALI ACCESSI
- 28) CERTIFICATO RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA
- 29) ABITABILITA' 1955



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- 30) APE 02985-674283-2025
- 31) ELABORATO PLANIMETRICO
- 32) ELENCO SUBALTERNI
- 33) VALORI OMI
- 34) Codice Fiscale
- 35) ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO
- 36) PROMESSA DI VENDITA 1963
- 37) RISPOSTA DEL COMUNE RICERCHE PRATICHE

Allegati a parte:

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

Forlì, 11 Aprile 2022

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)

