

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica – Es. Imm. n. 75/2024 R.G.ES.

G.Es. Dott. DANILO MAFFA

PERIZIA IMMOBILIARE

Creditore procedente

Debitrice eseguita



L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)



INDICE

PREMESSA	pag. 3
01-COMUNICAZIONE ESECUTATA	pag. 3
02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...	pag. 3
02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI	pag. 3
02.2-DATI CATASTALI	pag. 3
02.3-CONFINANTI	pag. 6
02.4-DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 6
02.5-FOTO	pag.10
03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....	pag. 21
04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...	pag.22
05- PLANIMETRIE	pag.23
06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.25
07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI	pag.25
08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI,	pag.25
09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...	pag.26
10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...	pag.26
11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	pag.27
12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita	pag.28
13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA'	pag. 28
13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'	pag.31
13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')	pag.34
14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – RIPRISTINI - COSTI PREVISTI	pag.35
15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....	pag.35
16-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.36
17-CATASTO	pag. 36
17.1-Catasto Fabbricati	pag. 36
17.2-PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALI	pag.37
17.3-Planimetria catastale Sub.4 nel pignoramento	pag.38
17.4-Planimetria catastale Sub.29 nel pignoramento	pag.39
17.5-Planimetria catastale attuale Sub.4 aggiornata da ctu	pag.40
17.6-Elaborato Planimetrico con Elenco Subalterni	pag.42
18-STIMA LOTTO UNICO	pag.42
18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)	pag.42
18.2-Determinazione superficie commerciale	pag.42
18.3-Valutazione e Fonti di informazione	pag.42
18.4-RIDUZIONE VALORE	pag.43
19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...	pag.43
19.1-Eventuali quote in esecuzione	pag.43
19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene	pag.43
19.3-Verifica creditori iscritti....	pag.44
20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...	pag.44
21-VENDIBILITA' LOTTO UNICO	pag.44
22-CODICE FISCALE Debitrice Esecutata	pag.44
23-STATO CIVILE Debitrice Esecutata	pag.44
24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO	pag.45
25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE	pag.45
26-REGIME FISCALE dell'immobile	pag.45
27-ISTANZA DI PROROGA	pag.45
28-DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE	pag.45
29-COMUNICAZIONI AVVENUTO DEPOSITO	pag.45
30-RIEPILOGO FINALE	pag.45
31-ALLEGATI	pag.46

**PREMESSA**

Con Giuramento di accettazione incarico ed assunzione impegno di rito prestato telematicamente il giorno 05/06/2024 presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Forlì, la scrivente Geom. **BARBARA MAZZONI**, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1595, con Studio in Forlì Via Cervese n.53, ha accettato l'incarico quale esperta stimatrice così come nominata dal Giudice Dr. **DANILO MAFFA**, per la descrizione e stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. **75/2024 R.G.Es.** La CTU designata, avendo svolto le indagini e verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, ha sviluppato la Perizia che segue.

**In Esecuzione:
LOTTO UNICO****01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATA DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.**

La debitrice è stata avvisata con comunicazione scritta a mezzo Raccomandata postale con Ricevuta di Ritorno inviata il 09/07/2024 all'indirizzo di residenza indicato agli atti del pignoramento a cura della scrivente; seppure la raccomandata sia tornata al mittente per compiuta giacenza, l'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 23/07/2024 ore 15:00 unitamente al Custode I.V.G. di Forlì nominato, nella persona di Alessandro D'Aurora 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 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.

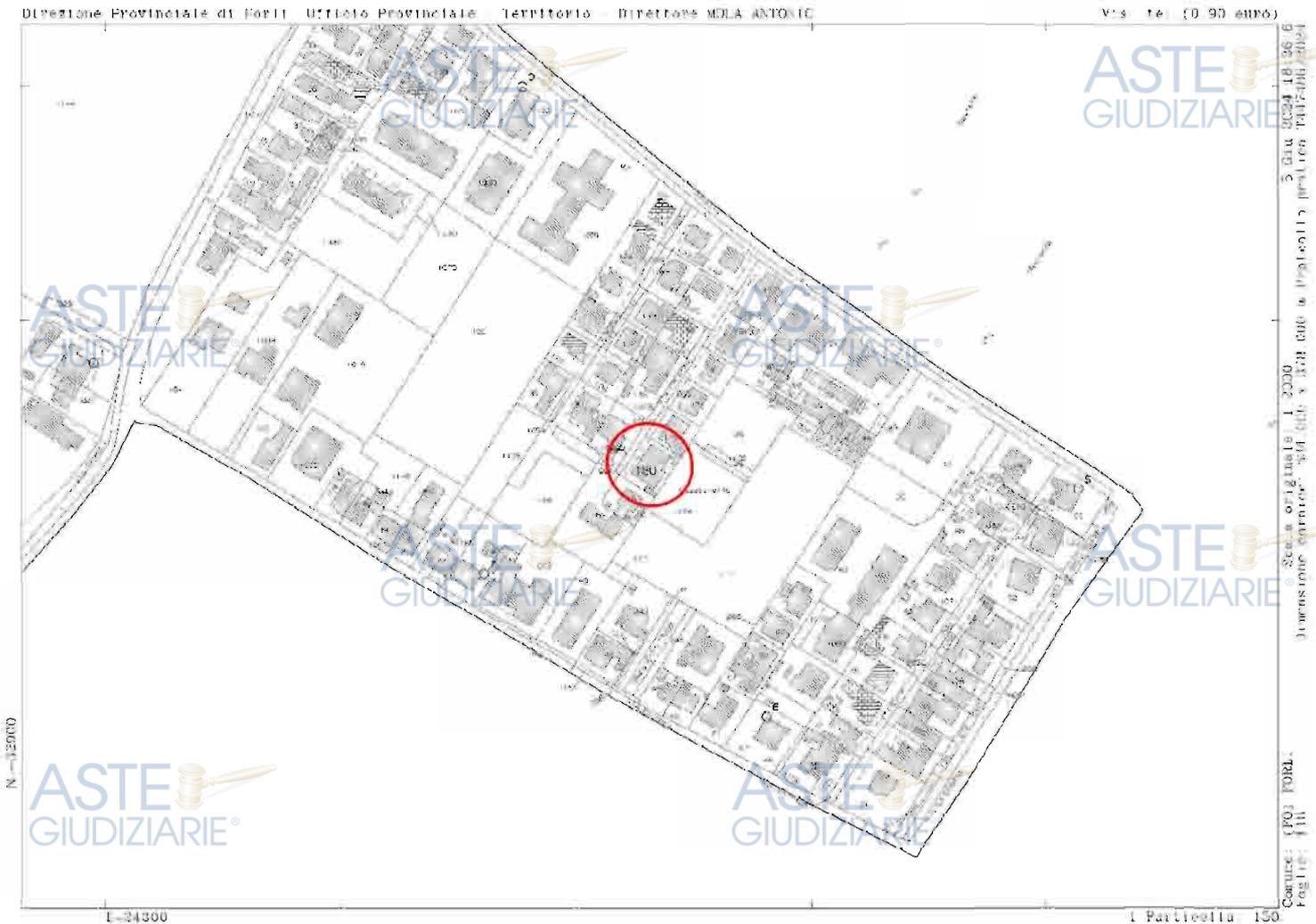
02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento corrispondenti sia ai dati dell'Atto di Pignoramento che ai dati della Nota di Trascrizione Reg. Gen. ---- - Reg. Part. ---- presentata il 21/05/2024 a Forlì - Rep. n. ---- del 09/05/2024 Tribunale di Forlì.

02.2.1 - Catasto Terreni:

LOTTO UNICO ricadente nel Catasto Terreni del Comune di Forlì (FC) come segue (la ctu precisa che i dati del catasto terreni non sono espressamente indicati né nel pignoramento né nella sua nota di trascrizione) (Visura Storica Terreni) **(All.01):**

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

(Mappa Catasto Terreni) (All.02):



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

LOTTO UNICO censito in Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (FC) come segue **(All.03 + All.04):**
Intestazioni catastali indicate nelle rispettive Visure Storiche Catasto Fabbricati di Forlì

----- nata in ----- il ----- – codice fiscale -----
Proprietà 1/1

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

Tipologia dei beni	Ubicazione	Piano	Dati Catastali - FABBRICATI -							Rendita (€)	Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.		
APPARTAMENTO	Via Parenzo n. 19 Int.1 Forlì (FC)	1	118	150	4	-	A/4	4	3,5 vani	207,87	Totale: 46 m ² Totale: escluse Aree scoperte**: 46 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" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agencia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

Tipologia dei beni	Ubicazione	Piano	Dati Catastali - FABBRICATI -							Rendita (€)	Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.		
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" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agencia delle Entrate 29 marzo 2013).

SEGUONO SOTTO I DATI CATASTALI DEI BENI COMUNI NON CENSIBILI (non espressamente riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione di esso) **(All.06 + All.07 + All.08):**

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

02.3) 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 **(All.06 + All.07 + All.08):**

02.4) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni pignorati si compongono di un piccolo appartamento al primo piano e di un ripostiglio al piano terra, inseriti in una palazzina condominiale che comprende in totale 4 abitazioni e vari servizi e parti comuni.

La costruzione dell'immobile risale a vecchia data, antecedente il 1950; originariamente vi era solo il piano terra, ma poi nel 1957 l'immobile fu oggetto di licenza per lavori edili fra cui anche la sua sopraelevazione, realizzando quindi il primo piano in cui ricade l'appartamento pignorato e



realizzando anche il ripostiglio pignorato al piano terra.

Questi lavori si conclusero nel dicembre 1958 come si legge nell'Abitabilità rinvenuta dalla ctu.

L'immobile è edificato con struttura in muratura portante, come si può ritenere vista la sua epoca e tipologia. È sviluppato attualmente ai piani terra, primo e secondo (quest'ultimo in parte abitabile e in parte sottotetto non abitabile). La copertura è a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. Vi sono due scale di cui una laterale di tipo scoperto, accessibile dal fronte stradale e l'altra è di tipo chiuso in un vano scale, posto sul retro; da quest'ultimo si accede all'appartamento pignorato.

Questo immobile è situato direttamente sulla strada, la Via Parenzo, senza recinzione o delimitazione che ne divida il fronte murario da essa.

Si precisa che la Via Parenzo non è una strada comunale.

Il lotto condominiale è invece munito di rete sui restanti tre lati.

In generale, come visto dalla ctu in data 23/07/2024, la palazzina presenta il fronte strada e quasi tutta la facciata lato sinistro, di recente pitturazione mentre la facciata lato destro e tutto il retro sono visibilmente non manutenzionati di fresco, rendendo visibile quantomeno la superficie muraria tinteggiata color giallo piuttosto degradata (soprattutto il retro stradale). Sulla corte scoperta comune sono presenti alcuni manufatti non compresi nel pignoramento.

Dall'ingresso piano terra con vano scala comune si raggiunge il primo piano precisamente accedendo ad un disimpegno comune all'appartamento pignorato e all'appartamento adiacente; da questo disimpegno tipo veranda finestrata, si entra nell'appartamento in esecuzione e anche al vecchio bagno di pertinenza, non comunicante con i vani principali.

A questo proposito la ctu riferisce che al momento del proprio accesso effettuato in data 23/07/2024, l'appartamento pignorato è risultato visibilmente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria e/o risanamento recenti, coerentemente all'ultima pratica edilizia del 2019, rinvenuta dal Comune di Forlì attraverso le proprie ricerche d'ufficio, condotte su richiesta della ctu per questi beni.

Nel momento del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una moltitudine di cose, oggetti e in parte mobili, accumulati nei vani; si riferisce che sono recenti i serramenti (porta a vetro di ingresso, finestra zona cottura e finestra camera da letto in pvc bianco e persiana in alluminio verso fronte strada); non sono presenti le porta interne; è presente una recente pavimentazione in gres effetto legno e rivestimenti zona cottura e bagno e antibagno; a questo proposito si evidenzia che i lavori di cui al progetto della pratica edilizia 2019 prevedevano sostanzialmente modifica alla parete divisoria fra pranzo-soggiorno e cucina, realizzazione di un nuovo bagno con antibagno, comunicanti con la camera da letto e apertura di finestra ad un'unica anta nel bagno, sulla facciata fronte strada creandola da nicchia muraria esistente.

Dal sopralluogo la ctu ha riscontrato che il bagno e antibagno sono stati realizzati scambiandoli di collocazione reciprocamente e quindi l'antibagno è comunicante con la camera da letto e predisposto per il lavabo; non visibile se esso sia già presente data la presenza di oggetti vari ammassati in questo vano; il bagno è provvisto di bidet e water (poco visibili, ma sufficientemente per scorgere la loro collocazione sotto la catasta di cose); la ctu non è certa che



siano anche già collegati all'impianto idrico-sanitario e anche se muniti o meno della rubinetteria; in fondo al bagno, verso la parete esterna si vede il rivestimento piuttosto alto lungo le tre pareti che lasciano intendere voglia essere la zona doccia, ma anche qui non è risultato visibile se ci sia un piatto doccia già posato o realizzato a pavimento con scarico; non sono visibili neppure attacchi della doccia. Nel bagno e antibagno sono presenti alcune scatole elettriche ma prive di spine e/o interruttori; sono presenti i punti di arrivo della corrente elettrica a parete nell'antibagno e a soffitto nel bagno; sono presenti controsoffitti.

Le pareti divisorie fra letto e bagno/antibagno sono in cartongesso da cm. 10 circa.

La parete divisoria fra camera da letto e zona giorno è di muratura con spessore pari a circa 22 cm.; si precisa che la zona giorno è composta attualmente da un unico vano che comprende soggiorno e angolo cottura perché i due locali sono comunicanti con apertura larga ml. 2,00 ovvero si considera un unico ambiente; si precisa che questo locale ha le due aperture a vetro, la prima completamente apribile in quanto è la porta di ingresso, la seconda apribile solo per la parte superiore con quella inferiore fissa ed entrambe si affacciano nel disimpegno che è costituito da una veranda finestrata.

La ctu non ha riscontrato la presenza di caldaia installata, ma risulta visibile nella zona angolo cottura la predisposizione con scarichi a soffitto; non sono risultati visibili radiatori e/o corpi scaldanti, ma è presente un collettore; nel disimpegno è visibile un rubinetto del gas che è installato in corrispondenza dalla zona cottura; è presente l'impianto elettrico.

Dalla descrizione la ctu conferma che risultano incompiuti alcuni lavori nell'appartamento pignorato: impianto elettrico, termico e idrico-sanitario. E' altresì presente la predisposizione per montaggio di split sia nella camera da letto sia nel soggiorno, visibili sopra la porta.

Il piccolo bagno originario ancora presente per questo appartamento è accessibile dal disimpegno comune, quindi non direttamente comunicante con l'alloggio; si tratta di un piccolo bagno, risalente ai lavori del 1958, molto piccolo per i parametri attuali in quanto non vi è spazio per la zona doccia, che al momento è risolta con acqua proveniente da getto a soffitto, pressochè in zona occupata dai sanitari stessi; sono però ancora presenti un lavabo, un bidet e un water; questo servizio è dotato di finestra. Nel progetto del 2019 è previsto che esso sia trasformato in ripostiglio anche in vista del bagno nuovo già descritto. La ctu non ha ritenuto opportuno accertare se esso sia ancora funzionante alla luce di lavori non conclusi, quindi non potendo escludere tecnicamente un rischio di eventuali danneggiamenti da acqua e scarichi ai piani sottostanti, se avesse provato ad aprire i rubinetti in sede di sopralluogo 23/07/2024.

Delle implicazioni relative ai lavori non terminati e anche alla pratica edilizia del 2019 si tratterà meglio nel proseguo della perizia ai capitoli dedicati alla regolarità edilizia e urbanistica.

Il pignoramento comprende anche un ripostiglio al piano terra, accessibile dalla corte sul retro del fabbricato; questo piccolo spazio di servizio essendo pieno di cose accatastate al suo interno, è risultato di poca visibilità; ad ogni modo, ritenuta dalla ctu sufficiente per descrivere che si tratti di locale vecchio e non manutenzionato; pressochè nato e lasciato ad uno stato semigrezzo e privo di impianti visibili.

Per quanto riguarda un cenno allo stato delle parti comuni si precisa che il vano scale è rivestito



con gradini di graniglia a pezzo unico e parapetto in ferro con battiscopa solo a tinta; le scale sono finestrate; è presente l'impianto elettrico ma vecchio stando al tipo di interruttori visibili; dalla scala comune si raggiunge il sottotetto, anch'esso comune; questo spazio, visitato dalla ctu il 23/07/2024, è allo stato grezzo ovvero con pavimento in cemento, murature non intonacate, soffitti costituiti dalle falde inclinate in travetti in cemento prefabbricato e tavelloni in laterizio, privo di intonaco; vi sono bucatore tipo lucernaio e piccole bucatore tipo finestre; vi sono alcune divisioni di questa soffitta realizzate con vari tipi di elementi e materiali posticci, tipo ferro, legno e altro simile; vi sono parti di impianti passanti e presenti a pavimento ragionevolmente da collegare o collegati a porzioni condominiali, ma di cui la ctu non può conoscere miglior dettaglio.

In buona sostanza la soffitta comune, sia per le altezze modeste che raggiunge, sia per lo stato di sporcizia e confusione causa ingombro da cose, non è risultata al momento della visita, di nessun tipo di utilizzo, se non con una adeguata pulizia e riordino generale.

L'area scoperta è completamente pavimentata con cemento e sul retro è presente un portico.

La ctu precisa che nelle vicinanze del condominio in cui sono inseriti i beni pignorati, precisamente sulla Via Somalia, è presente un parcheggio pubblico.

Dati geometrici:

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

- Soggiorno-Angolo cottura in corso d'opera mq. 17,80 circa
- Letto in corso d'opera mq. 12,75 circa
- Anti-bagno in corso d'opera mq. 1,50 circa
- Bagno nuovo in corso d'opera mq. 2,90 circa

L'altezza utile netta interna ai controsoffitti è pari a ml. 2,94 circa.

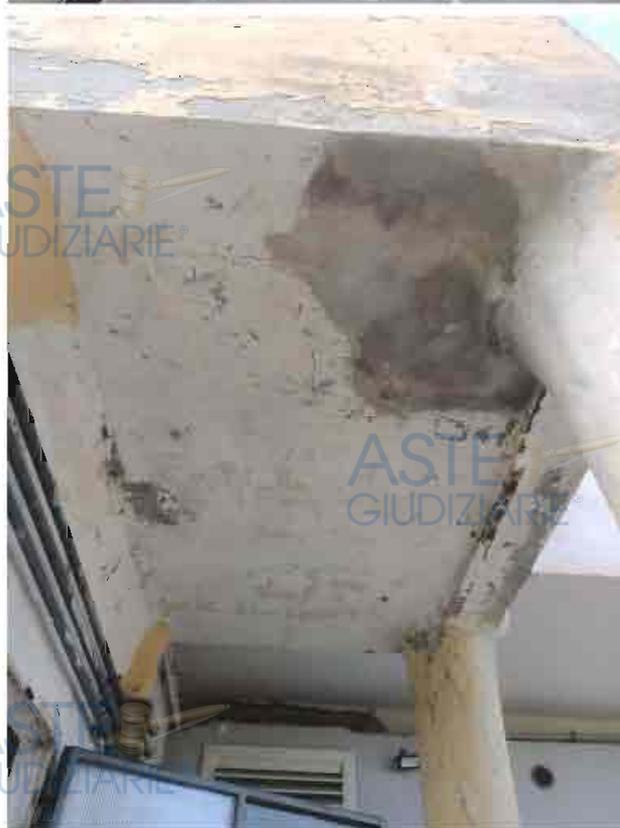
- Vecchio wc mq. 1,80 circa con altezza ml. 1,85 circa.
- Ripostiglio p.terra mq. 4,00 circa (non misurati dalla ctu ma letti graficamente e sulla planimetria catastale) con altezza della porta ml. 2,05 circa (per quanto è stato possibile misurare dalla ctu con laser, non potendo accedere all'interno per la moltitudine di cose accatastate e accumulate).

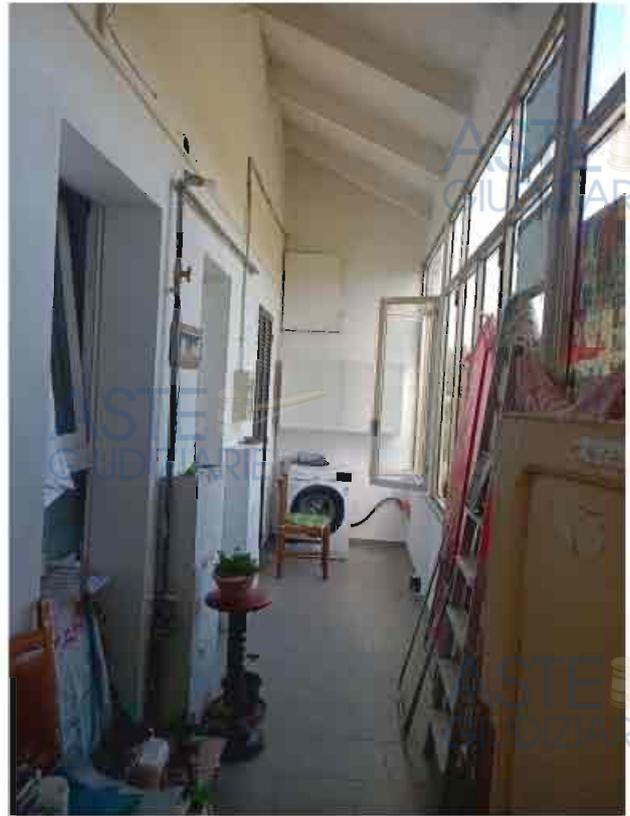
02.5 – Foto (Immagine satellitare con indicazione immobile)











DISIMPEGNO COMUNE (VERANDA FINESTRATA)

E VECCHIO BAGNO NON COMUNICANTE





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









ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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





SOFFITTA COMUNE



VANO SCALE COMUNE DA INGRESSO PIANO TERRA FINO A SOFFITTA





RIPOSTIGLIO PIANO TERRA



PARTICOLARI INTERNI RIPOSTIGLIO PIANO TERRA





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 27/05/2024 a cura e firma del Notaio Dott. _____ di Forlì 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 esecutata:

_____ nata a _____ il _____ - c.f. _____ -

Proprietà 1/1

Atti di provenienza in ordine cronologico:

- **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. _____ **(All.10).**

- **Dichiarazione di Successione testamentaria di _____** nato a _____ il _____ e deceduto il _____, registrata a _____ - n. _____ Volume n. ____ del _____, trascritta a Forlì il _____ Art. _____ **(All.11).**

- **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. _____ **(All.12).**

- seguito da **Dichiarazione di Successione modificativa** (per errata devoluzione di alcune unità immobiliari) registrata a _____ il _____ al n. ____ Vol. _____ e trascritta a _____ il _____ Art. _____ **(All.13).**

- **Atto di Compravendita e Permute del _____** Rep. _____ Raccolta _____ ai rogiti del Notaio _____ di _____ trascritto a _____ il _____ Reg. Part. _____ **(All.14).**

- **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 **(All.15).**

**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 27/05/2024 a cura e firma del Notaio _____ di _____.

Come richiesto dal Quesito n. 4 del Giudice, il giorno 07/06/2024 e successivamente anche il giorno 23/02/2025 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 06/06/2024 e successivamente aggiornate al 21/02/2025, 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.16)**.

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/1950** - Registro Particolare — Registro Generale — dell'Atto di Compravendita con costituzione di Servitù del 30/09/1950, ai rogiti del Notaio _____ di _____ Repertorio — Matrice — con il quale venne costituita una 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.lla 31/f) **(All.17)**.

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2019** - Registro Particolare — Registro Generale — — Pubblico Ufficiale COMUNE DI FORLÌ – Rep. — del 22/08/2019 – Atto Amministrativo per Costituzione Servitù coattiva – SERVITU' DI PUBBLICO PASSAGGIO – SERVITU' DI SOTTOSERVIZI - a favore del Comune di Forlì, gravante sulla P.lla 150 Sub. 23/P Foglio 118 di Forlì (Corte e Portico comuni) a carico di _____ (esecutata), _____, _____ e _____ (questi ultimi tre soggetti non eseguiti) **(All.18 + All.20)**.

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2019** - Registro Particolare — Registro Generale — — Pubblico Ufficiale COMUNE DI FORLÌ – Rep. — del 22/08/2019 – Atto Amministrativo per Costituzione Servitù coattiva – SERVITU' SOTTOSERVIZIO ENERGIA ELETTRICA – SERVITU' DI PARETE ENEL - a favore di E-DISTRIBUZIONE SPA, gravante sulla P.lla 150 Sub. 23/P Foglio 118 di Forlì (Corte e Portico comuni) a carico di _____ (esecutata), _____, _____ (questi ultimi tre soggetti non eseguiti) **(All.19 + All.20)**.

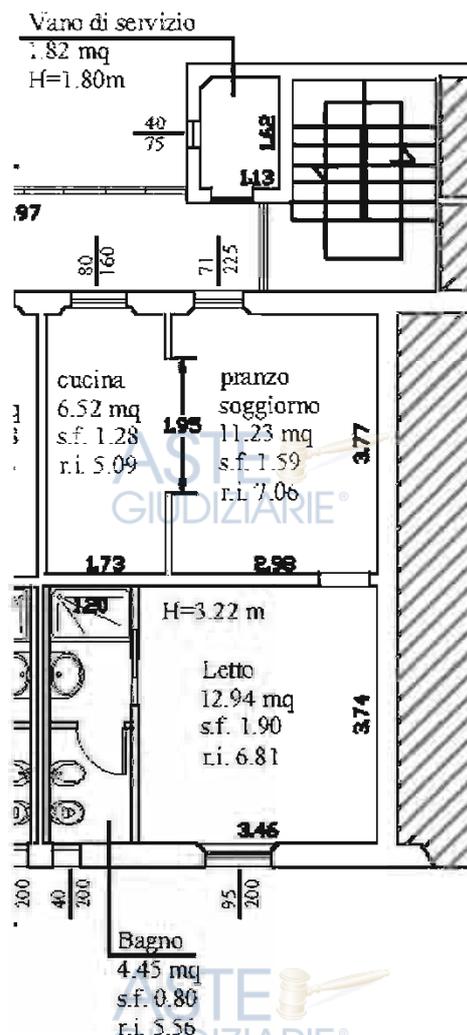
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2024** - Registro Particolare — Registro Generale — - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Forlì - Repertorio — del 09/05/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di _____ con sede in _____ c.f. _____ — e contro _____ (debitrice eseguita) gravante sul diritto di piena proprietà 1/1 delle unità immobiliari pignorate censite al Catasto Fabbricati di Forlì al Fg. 118 P.lla 150 Sub.4, Sub.29 **(All.21)**.

05) PLANIMETRIE

05.1) Planimetria Sub.4 – APPARTAMENTO

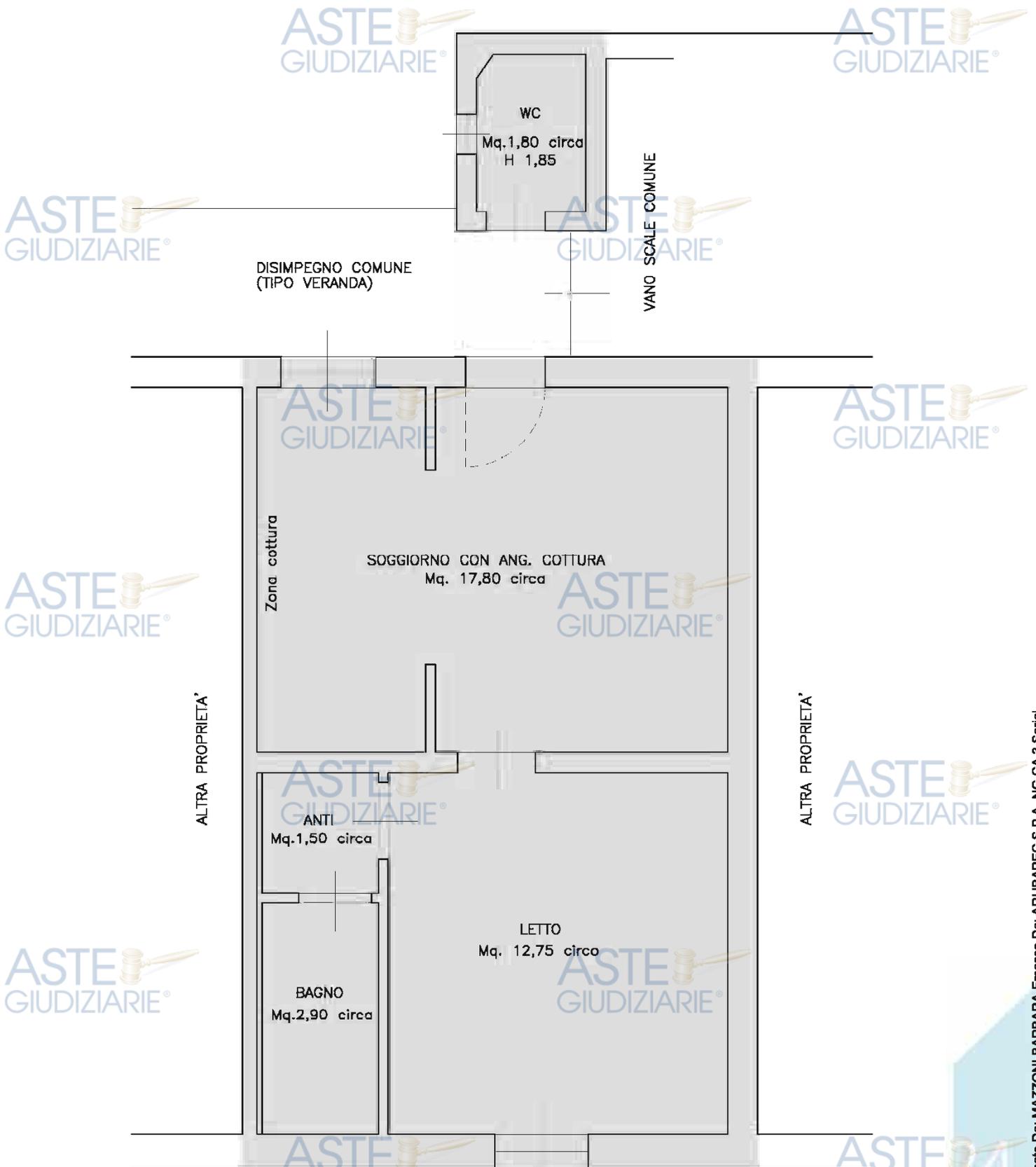
La ctu riporta sotto il disegno di progetto di cui alla pratica edilizia del 2019 di cui si tratterà meglio nel proseguo della perizia al capitolo dedicato alla regolarità urbanistico-edilizia. Allo stato attuale visto dalla ctu il 23/07/2024, sono risultate alcune differenze nell'appartamento fra progetto sotto rispetto le opere realizzate sul posto (sinteticamente: apertura pari a ml. 2 fra cucina e soggiorno creando unico ambiente, spostamento porta interna fra letto e soggiorno nella muratura da cm. 22 circa, scambiato bagno e antibagno rispetto la collocazione reciproca e lieve modifica alle posizioni dei tramezzi che li delimitano, non realizzata la finestra di progetto che avrebbe conferito aria e luce dirette nel nuovo bagno, è ancora presente il vecchio wc non comunicante adiacente al vano scale comune, realizzati controsoffitti); il disegno rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto attuale, ma con le differenze sintetiche appena dette e con lavori da finire di cui meglio si tratterà nel proseguo (All.22).

STATO MODIFICATO



05.2) Planimetria Sub.4 – APPARTAMENTO

La ctu riporta sotto il proprio **SCHEMA GRAFICO SOLO RAPPRESENTATIVO** DELLO STATO ATTUALE, AD USO CTU.



05.3) Planimetria Sub.29 – RIPOSTIGLIO

La ctu riporta sotto il disegno del ripostiglio piano terra, estrapolandolo dalla planimetria catastale attuale.

(All.23).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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, ...)

In sede di accesso presso l'immobile del 23/07/2024, come verbalizzato dal Custode **(All.24)** le unità pignorate sono state dichiarate da esecutata, occupate solo da lei stessa e da nessun altro soggetto; la ctu conferma che dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, reperito dalla ctu presso l'anagrafe del comune di Forlì il 28/09/2024, risulta che l'esecutata risieda nell'appartamento pignorato e non vi sono altri conviventi **(All.25)**.

Come già descritto peraltro, l'appartamento non risulta completato rispetto a tutti i lavori necessari (quanto meno impianti non conclusi).

Facendo inoltre riferimento alla risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Forlì con PEC del 31/07/2024 **NON SONO RISULTATI CONTRATTI** di locazione per i beni pignorati **(All.26)**.

Facendo riferimento al quesito 7., non essendovi contratti di locazione, non si procede ad alcuna verifica di congruità di canone.

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.

Vincoli e classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- (VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio – Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VA) Zona B - Territorio comunale in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;
- (ST) Nuclei storici esterni alla città - art. 7 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- Sezione di censimento n. 407 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- 15 Pianta Ospedaletto Coriano - art. Del. CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- M4B - ZONA PERIFERICA - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT.

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

Avendo interpellato l'attuale amministrazione condominiale, la ctu riferisce che il "CONDominio VIA PARENZO" sito in Forlì Via Parenzo, 19 quartiere Ospedaletto, non risulta avere vincoli di natura condominiale e non è presente un regolamento di condominio poiché non obbligatorio, avendo un numero di unità inferiori a 10 **(All.27)**.

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

Avendo interpellato l'attuale amministratore condominiale la ctu ha inoltrato con mail le domande di competenza, come richieste nel quesito del Giudice **(All.27)**

Si riporta la risposta pervenuta:

"Le spese fisse annue di gestione e manutenzione degli immobili sono di circa € 350,00 annue.

Nell'assemblea del 16/02/2024 sono state deliberate opere di manutenzione straordinaria per:



- intervento di completamento della facciata principale e laterale per € 6.820,00
 - opere idrauliche di adeguamento allaccio contatori € 1.200,00
 - oneri allacciamento Hera € 1.800,00
 - opere di lattoneria € 3.850,00
 - oneri amministrativi € 355,00
- per complessivi € 14.025,00
Nel corso del 2024 le opere sono state effettuate.
Gli oneri a carico della eseguita per le opere sopra elencate ammontano ad € 2.337,55

Le rate condominiali approvate nell'assemblea del 16/02/2024, a carico della eseguita sono le seguenti:

- 28/02/2024 € 7.538,00
- 31/03/2024 € 535,00
- 30/04/2024 € 535,00
- 30/09/2024 € 268,00

La eseguita nel corso del 2024 ha effettuato i seguenti versamenti:

- 29/05/2024 € 7.151,27
- 21/11/2024 € 1.000,00

Nel corso del 2024, sono maturate a debito della eseguita, le seguenti spese personali:

- 29/05/2024 € 1.123,66 attività stragiudiziale Avv. -----
- 31/12/2024 € 3.015,69 attività stragiudiziale Avv. -----
- 29/05/2024 € 200,00 imposta di registro
- 29/05/2024 € 200,00 imposta di registro
- 29/05/2024 € 630,59 relazione ventennale immobile Notaio -----

Il bilancio al 31/12/2024 non è ancora approvato, tuttavia allego bozza e riparto.

Allego:

- fascicoli di bilancio 2023 e 2024
- verbale del 16/02/2024"

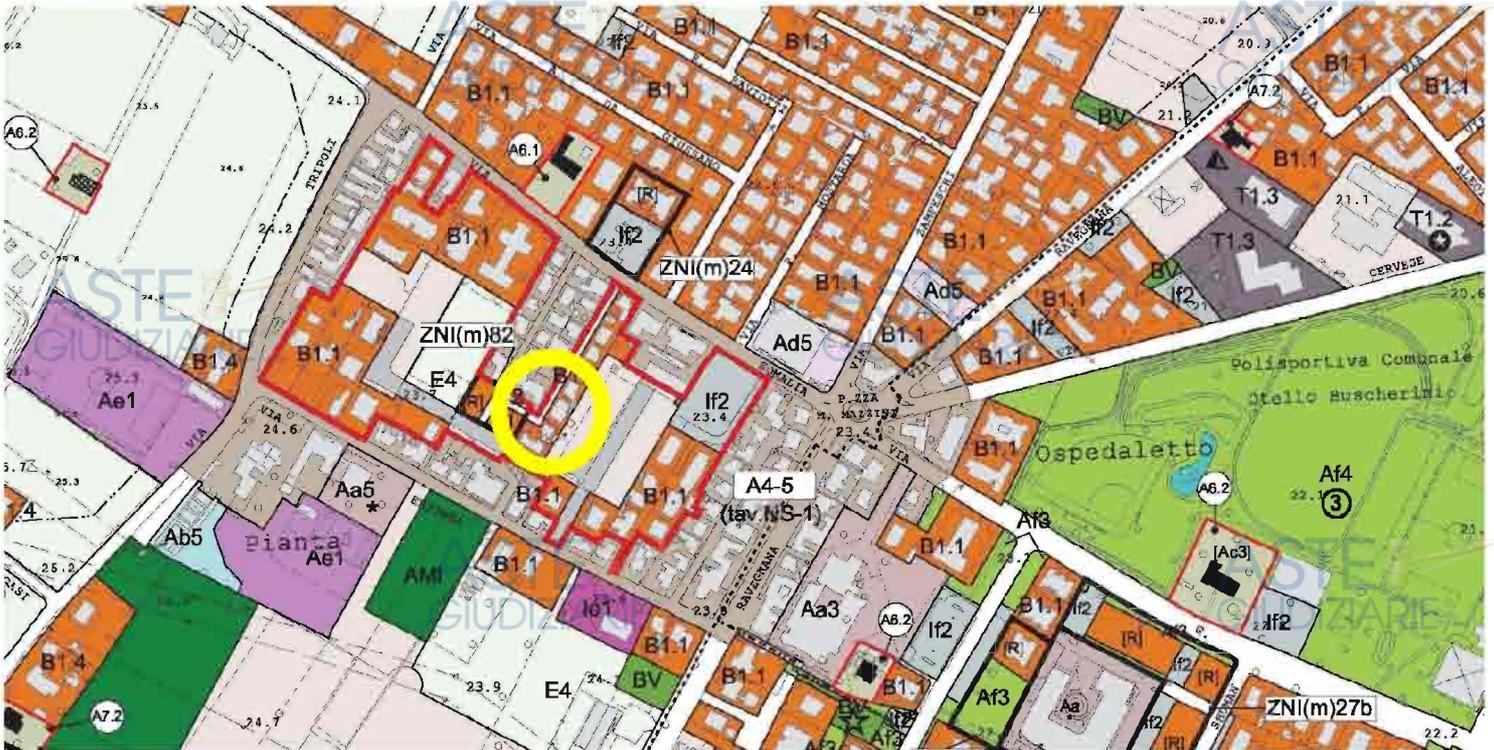
Dal riscontro contabile sopra dettagliato, ricevuto e relativo alle RATE CONDOMINIALI, la ctu rileva che il totale delle rate a carico della eseguita erano: € 8.876,00 di cui l'eseguita ha versato € 8.151,27 e quindi restano da versare € 724,73.

11) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

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

- **Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata (Zona B1) - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE.**

Estratto Cartografica RUE Tavola P-20



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'

Fasi operative della ctu:

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

La risposta del Comune è pervenuta con PEC del 08/10/2024 Protocollo n. 0123236 **(All.28)**.

Stando all'esito ricevuto la ctu ha provveduto lo stesso giorno 08/10/2024, a presentare sia la Richiesta di Accesso agli Atti del Comune relativamente ai protocolli dei documenti digitali rinvenuti e risultati a nome della ----- debitrice esecutata **(All.29)** sia contestualmente ha provveduto ad inviare la Richiesta di Accesso agli Atti anche all'ARCHIVIO DI STATO di Forlì, relativamente a tutti i Protocolli antecedenti l'anno 1958 **(All.30)**.

All'Archivio di Stato di Forlì è stato effettuato dalla ctu un accesso agli atti il 16/10/2024 ed un accesso il 18/02/2025 per verifiche ulteriori insorte dopo aver anche ricevuto i due protocolli



digitali dal Comune e dovendo anche incrociare gli elementi rinvenuti nel Bustone catastale dove sono depositate le variazioni di censimento dei beni per il condominio.

Stando a quanto potuto accertare sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

-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 **(All.31)**.

ANNOTAZIONE CTU:

La ctu conferma che infatti questo fabbricato risulta già censito nel catasto di primo impianto a partire dal 1950 – come accertato visionando il BUSTONE N. 105719 di Forlì; si precisa che in tale epoca, ovvero in sede della prima denuncia all'Ufficio Tecnico Erariale di Forlì, venne censita l'unità immobiliare Fg. 118 Part.IIa 150 Sub.1 – Abitazione solo piano terra – data della Planimetria 21/07/1950 – Scheda N. 4466420/17633, intestata a ----- e anche l'unità immobiliare Fg.118 P.IIa 150 Sub.2 – Garage solo piano terra – data della Planimetria 05/11/1950 – Scheda N. 19415/6482.

Questo riscontro conferma che l'immobile è preesistente al 1950, ma originariamente era solo sviluppato al piano terra.

-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, rilasciata dal Sindaco del Comune di Forlì al Sig. -----
a seguito e a chiusura dei lavori realizzati con la Licenza di cui sopra; questa abitabilità fu rilasciata a seguito della dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, di concerto con quello Sanitario ovvero a seguito dei controlli che furono effettuati dai funzionari degli enti preposti **(All.32)**.

ANNOTAZIONE CTU:

La ctu riferisce che coerentemente ai lavori di sopraelevazione effettuati con regolare licenza e chiusi con abitabilità come scritto sopra, anche nel BUSTONE catastale come individuato, sono depositate le planimetrie del 1964, in variazione e aggiornamento delle precedenti del 1950; ovvero nel 1964 sono state censite le nuove unità immobiliari dopo i lavori edili, con annotazione scritta a mano "Abitabilità 16/12/58" quindi espressamente ad essa collegate e conseguenti ; fra queste unità immobiliari dichiarate nel 1964 risultano già rappresentate e comprese tutte le porzioni pignorate **(All.33 + All.34)**.

Da tali esiti la ctu ha accertato che le porzioni oggetto di pignoramento sono state realizzate nel 1957-58, munite e dotate di abitabilità.

Come spesso accadeva in quella epoca, circa 70 anni fa, il disegno di progetto non veniva aggiornato con successive varianti di precisione come invece è richiesto ad oggi, ma poi si procedeva a presentare le nuove planimetrie catastali dopo i lavori, disegnando in tale sede il loro stato di fatto, quindi come risultava concretamente realizzato; ecco perché non vi è perfetta



corrispondenza fra il disegno della licenza richiamata sopra e le planimetrie del 1964 che ne seguirono, a lavori fatti e finiti.

Nel merito la ctu precisa che furono depositate, fra le altre, le seguenti Schede catastali:

- **Scheda N. 0507898 del 29/02/1964** contenente la Planimetria datata 12/02/1964 relativa all'unità immobiliare di allora, Foglio 118 Part.IIa 150 Sub.2 che comprendeva già il ripostiglio attuale piano terra sub.29 pignorato, con indicazione della sua altezza pari a ml. 2,20.

A documentazione di quanto scritto la ctu allega il Certificato acquisito in data 21/02/2025 presso il Catasto Fabbricati di Forlì **(All.33)**; come si osserva, si rileva che nel disegno del progetto di cui alla Licenza del 1957 era previsto un proservizio in questa zona dell'immobile, ma era previsto più ampio; evidentemente in corso d'opera dei lavori, fu realizzato come ancora oggi è di fatto e confermato dal catasto 1964; la ctu ha provveduto ad acquisire il Certificato catastale per documentare quello che si considera lo Stato Legittimo dell'attuale Sub.29 in esecuzione e trattativa.

- **Scheda N. 0507900 del 29/02/1964** contenente la Planimetria datata 12/02/1964 relativa all'unità immobiliare di allora, Foglio 118 Part.IIa 150 Sub.3 che comprendeva già l'appartamento primo piano con wc non comunicante, con indicazione delle rispettive altezze pari a ml. 1,90 il wc e mt. 3,30 l'appartamento **(All.34)**; nuovamente si osserva il disegno del progetto licenza 1957 che prevedeva un ampio appartamento al primo piano e non prevedeva il wc non comunicante adiacente alla scala condominiale; evidentemente in corso d'opera dei lavori, furono realizzati due appartamenti al primo piano (oltre quello verso destra) compreso il wc non comunicante; la ctu ha trovato coerenza e conferma dal catasto 1964 provvedendo ad acquisire il Certificato catastale per documentare quello che si considera lo Stato Legittimo dell'attuale Sub.4 in esecuzione e trattativa.

Successivamente alle variazioni catastali del 1964 che hanno riguardato il condominio Via Parenzo, nel BUSTONE è presente anche successiva variazione depositata con planimetrie del 1977; per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento, nelle planimetrie del 1977 non vi sono differenze dalle precedenti, ma solo diversi abbinamenti delle pertinenze in relazione alle abitazioni. Coerentemente infatti anche dalle ricerche di pratiche edilizie non è risultato nulla nell'anno 1977 o precedente ad esso.



L'unica pratica edilizia successiva alla licenza del 1957 che è risultata dalle ricerche condotte a cura del Comune di Forlì con riguardo ai beni pignorati, è quella che segue sotto.

- **CILA P.G.N. ---- del 30/07/2019** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) presentata dalla ----- (esecutata) avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria nell'appartamento attuale Sub.4 pignorato, ma anche in quello adiacente (non oggetto di pignoramento) all'epoca anch'esso di sua proprietà.

(Nel Modulo 1 CILA 2019 vennero indicati i dati catastali, validi a quella data e risultava citato anche il Sub.26 che in quel momento comprendeva il ripostiglio piano terra, attuale Sub.29 pignorato; però nella relazione tecnica e nella tavola di progetto non si rilevano previsioni di lavori in questi servizi; in effetti sul posto il Sub.29 appare palesemente vecchio e non di certo manutenzionato di recente) **(All.35)**.

-**P.G.N. ----- del 06/04/2023** Richiesta PEC del Comune inviata al tecnico di cui alla CILA, invitando a presentare la fine lavori o CILA collegata; il tecnico rispondeva che non aveva più possibilità di rintracciare la Sig.ra esecutata e quindi neppure di chiudere la pratica, chiedendo a sua volta come poter procedere in tale situazione **(All.36)**.

La ctu precisa che le CILA hanno validità di 3 anni e non prevedono né varianti né proroghe, bensì prevedono la dichiarazione di fine lavori (e questi devono essere conclusi entro il lasso di tempo dei tre anni) con eventuale disegno aggiornato delle opere realizzate se non sono corrispondenti a quelle di progetto, ma comunque opere che devono risultare ammesse e rientranti nella CILA di manutenzione straordinaria del 2019 riportata sopra.

In questo caso dal Comune non è pervenuta documentazione presentata relativa alla FINE LAVORI.

13.2) 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 **(All.33 + All.34)**.

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 bucaure 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 ragionevole 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.

La ctu, a miglior chiarimento di quanto scritto sopra, riporta sotto uno SCHEMA GRAFICO a colori, SOLO INDICATIVO delle differenze fra stato legittimo (Certificati catastali del 1964), ma tenendo conto in parte anche dei disegni allegati alla CILA 2019, e stato di fatto visto il 23/07/2024.

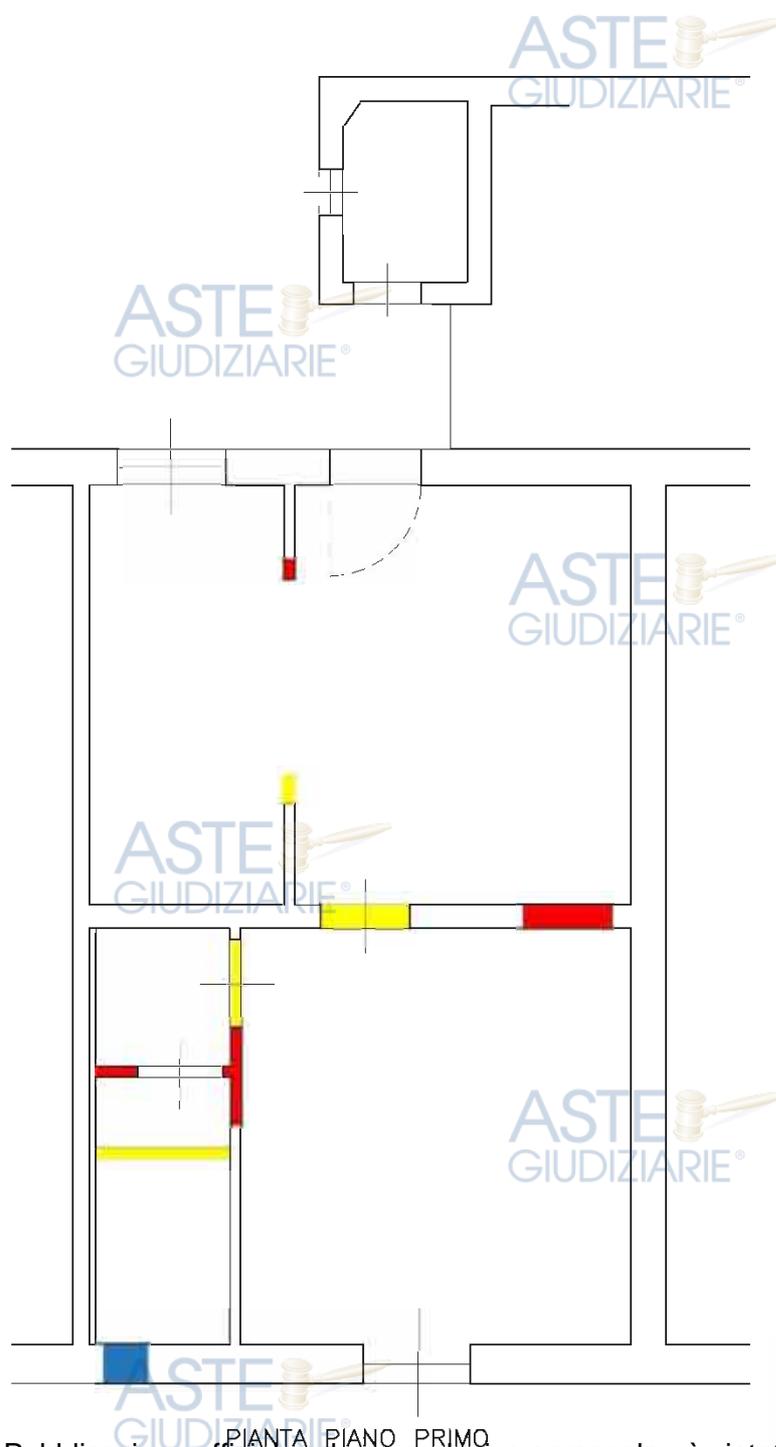
Questo schema grafico NON RAPPRESENTA e NON COSTITUISCE alcuna sanatoria, bensì ha solo valenza illustrativa in questa sede di perizia di supporto a quanto già descritto.

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.

13.2.1) SCHEMA GRAFICO SOLO INDICATIVO DIFFORMITA' – USO CTU

QUESTO DISEGNO E' SOLO RAPPRESENTATIVO E A SUPPORTO DELLA CTU, MA NON COSTITUISCE ALCUNA SANATORIA O ALTRO UTILIZZO.



PIANTA PIANO PRIMO



**14) 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.

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 SUDDETTI TITOLI.

Come rilevato dal titolo di provenienza, il soggetto esecutato è divenuto titolare del diritto di proprietà sui beni con atto compravendita.





16) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

In recepimento a quanto disposto dal GIUDICE per la verifica relativa all'Attestato della Prestazione Energetica dell'appartamento piano primo pignorato, censito al Foglio 118 di Forlì P.IIa 150 Sub.4, la ctu ha rilevato che nell'atto di acquisto dei beni da parte dell'esecutata viene indicata la certificazione energetica di questa unità immobiliare e precisamente:

Certificazione energetica n. 00309-039920-2018 rilasciato il 05/06/2018 valido fino al 05/06/2028, 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'appartamento 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.37)**.

La ctu precisa che se i lavori realizzati nell'appartamento avessero anche riguardato elementi e/o impianti che abbiano un'influenza sulla certificazione sopra riportata, non essendo ancora terminati i lavori dovrà essere cura dell'interessato/i provvedere alle opportune verifiche, ovvero se questa certificazione risulterà da aggiornare, incaricando un soggetto certificatore abilitato.

Per quanto riguarda il ripostiglio piano terra pignorato, censito al Foglio 118 di Forlì P.IIa 150 Sub.29, Categoria catastale C/2, con destinazione d'uso equivalente a deposito, la ctu precisa che questo è esentato dall'obbligo di dotazione della certificazione energetica.

17) CATASTO

17.1) Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari al momento del pignoramento risultavano già censite al Catasto Fabbricati di Forlì **(All.03 + All.04 + All.38 + All.23)**.

In particolare però la planimetria dell'appartamento Sub.4 non era aggiornata rispetto allo stato di fatto attuale, successivo ai lavori realizzati (come in parte previsti dalla CILA del 2019).

La planimetria del ripostiglio Sub.29 risulta già aggiornata in quanto non risultano apportate modifiche a questo servizio rispetto lo stato legittimo (Certificato catastale 1964) **(All.33)**.

Facendo riferimento a quanto prevedono i quesiti 17 e 18, la ctu ha provveduto alla presentazione di Denuncia di Variazione catastale relativamente all'appartamento Sub.4, ai fini della sua attuale conformità catastale.

17.2) PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALI

La denuncia catastale presentata dalla ctu risponde ai quesiti 17 e 18, provvedimento in caso di necessità, all'adeguamento catastale, in questo caso al catasto fabbricati; con tale variazione la ctu ha provveduto sia alla rappresentazione planimetrica conforme sia all'aggiornamento della rendita catastale ritenuta coerente allo stato attuale.

Si fa riferimento alla Variazione Pratica n. FO0016683 del 26/02/2025 (All.39).

In tale sede la ctu ha sottoscritto gli atti catastali in luogo dell'avente diritto, proponendo la rendita catastale ai sensi del D.M. 701/1994.

17.3) Planimetria catastale Sub.4 (APPARTAMENTO) Prot. n. FO0033543/2018 – presente al momento del pignoramento (All.38)

Dat: 05/06/2024 - n. T450984 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì	Dichiarazione protocollata n. FO0033543 del 25/03/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di Forlì Via Parenzo civ. 19	
	Identificativi Catastali: Sezione: 118 Foglio: 118 Particella: 150 Subalterno: 4	Compilata da: Sattini Renzo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Forlì N. 1605

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO

Catasto dei fabbricati - Simulazione a OSK6/204 - Comune di FORLÌ (D704) - Foglio 118 - Particella 150 - Subalterno 4 - VIA PARENZO n. 19 Piano I

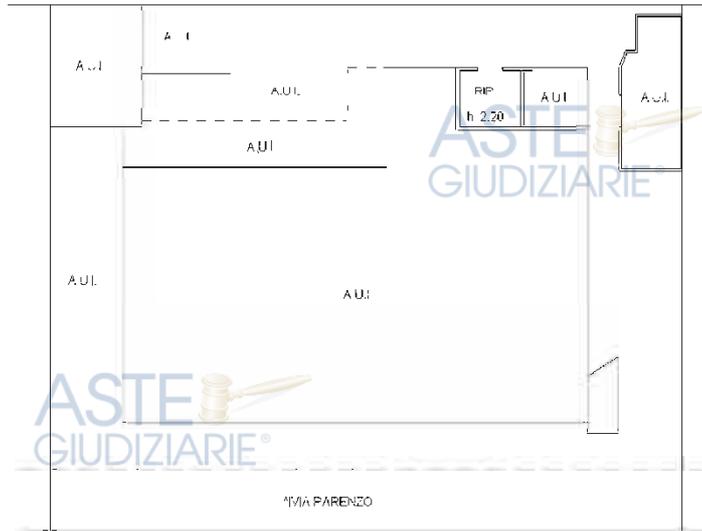
Ritua planimetria in atti
Dat: 05/06/2024 - n. T450984 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa industriale: A4(210x297)

17.4) Planimetria catastale Sub.29 (RIPOSTIGLIO) Prot. n. FO0057419/2022 – presente al momento del pignoramento (All.23)

Data: 05/06/2024 - n. T450985 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì	Dichiarazione protocollo n. FO0057419 del 15/09/2022 Comune di Forlì Via Parenzo civ. 21	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 118 Particella: 150 Subalterno: 29	Compilata da: Mastrovito Tommaso Iscritto all'albo: Architetti Prov. Forlì N. 1312
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2024 - Comune di FORLÌ (D704) - < Foglio 118 - Particella 150 - Subalterno 29 >
 VIA PARENZO n. 21 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2024 - n. T450985 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

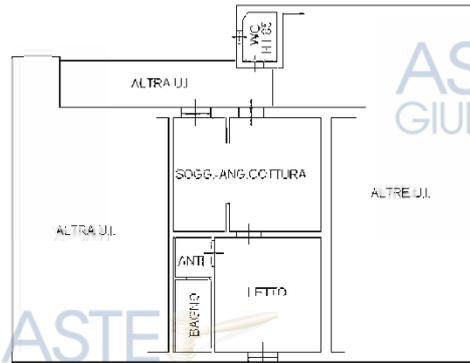
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17.5) Planimetria catastale attuale – Sub.4 (APPARTAMENTO) AGGIORNATA dalla ctu
Prot. n. FO0016683 del 25/02/2025 (All.40)

Data: 27/02/2025 - n. T182590 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Forlì</p>	Dichiarazione protocollo n. FO0016683 del 25/02/2025 Comune di Forlì Via Parenzo civ. 19	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 118 Particella: 150 Subalterno: 4	Compilata da: Mazzoni Barbara Isoritto all'albo: Geometri Prov. Forlì N. 1595
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		



PIANTA PIANO PRIMO
H 2,94 (Al controsoffitto)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2025 - Comune di FORLÌ (D704) -> Foglio 118 - Particella 150 - Subalterno 4 ->
VIA PARENZO n. 19 Interno 1 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 27/02/2025 - n. T182590 - Richiedente: MZZBBR69L58D704J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: PDF

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/02/2025
Ora: 15:43:19
Numero Pratica: T362083
Pag: 1 - Fine

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

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
FORLÌ		118	150			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Plani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2						SOPPRESO
3	VIA PARENZO	23	1			ABITAZIONE
4	VIA PARENZO	19	1			ABITAZIONE
11						SOPPRESO
12	VIA PARENZO	19	2			ABITAZIONE
13	VIA PARENZO	19	1			ABITAZIONE
14	VIA PARENZO	19	T			BCNC RIPOSTIGLIO COMUNE AI SUB 3, 12
16	VIA PARENZO	19	T			BCNC RIPOSTIGLIO COMUNE AI SUB 3, 12
17	VIA PARENZO	19	T			BCNC RIPOSTIGLIO COMUNE AI SUB 3, 12
18	VIA PARENZO	19	T			BCNC RIPOSTIGLIO COMUNE AI SUB 3, 12
21						SOPPRESO
22	VIA PARENZO	19	T			BCNC RIPOSTIGLIO COMUNE AI SUB 3, 12
23	VIA PARENZO	19	T			BCNC CORTE E PORTICO COMUNE A TUTTI I SUB
24	VIA PARENZO	19	T-1 - 2			BCNC VANO SCALA E SOTTOTETTO COMUNE AI SUB 3,4,12,13,31
25	VIA PARENZO	19	1			BCNC DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 4, 13
27						SOPPRESO
28	VIA PARENZO	19	T			SOPPRESO
29	VIA PARENZO	19	T			LOCALE DI DEPOSITO
30	VIA PARENZO	19	T			LOCALE DI DEPOSITO
31	VIA PARENZO	21	T			ABITAZIONE
32	VIA PARENZO	19	T			LOCALE DI DEPOSITO
33	VIA PARENZO	21	T			AUTORIMESSA

Visura telematica

NOTA DELLA CTU:

La ctu evidenzia che nell'Elaborato Planimetrico vigente e valido, Protocollo n. FO0006909 del 25/01/2024 (vedi sopra) è stato **ERRONEAMENTE** scritto Sub.28 anziché Sub.29 nel Ripostiglio pignorato.

Si tratta di un mero refuso di scrittura come documenta la Planimetria del Sub.29, ma anche come documenta l'elaborato planimetrico precedente, Prot. n. FO0057419 del 15/09/2022 verificato dalla ctu, che non si ritiene opportuno allegare per non creare confusione.

18) STIMA LOTTO UNICO

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.

18.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima sintetica per parametri tecnici, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature computate per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini di proprietà.

18.2) Determinazione superficie commerciale

N.B. Le superfici commerciali dei beni sono calcolate dalla ctu attraverso i propri rilievi sul posto, ma anche con raffronto grafico dei disegni reperiti.

Appartamento p.1° (42,50 x 1,00) = _____	mq. 42,50 +
Wc non comunicante p.1° (2,80 x 1,00) = _____	mq. 2,80 +
<u>Ripostiglio p.terra (5.00 x 0,25) = _____</u>	<u>mq. 1,25 =</u>
Totale Sup. Commerciale Lotto Unico	mq. 46,55

18.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario individuato e ritenuto congruo ai beni dalla ctu attraverso ricerca, indagine e riscontro con le quotazioni dei parametri OMI – 1° semestre 2024 e da indagine di mercato dei valori attualmente correnti per le offerte in vendita di beni simili nella zona; tenendo altresì conto della vetustà, qualità, stato di finiture e conservazione generale dei beni. **(All.42)**

Mq. 46,55 x € 1.700,00/mq. = _____ € **79.135,00**



La ctu ha ritenuto di applicare il valore unitario considerando l'età strutturale (anno 1957) la qualità e tipologia architettonica, la zona di ubicazione nel contesto dell'attuale mercato immobiliare, la qualità delle finiture e lo stato di manutenzione attuale dei beni.

18.4) RIDUZIONE VALORE

La ctu applica un unico coefficiente percentuale omnicomprensivo in riduzione del valore stimato sopra, considerandolo prudenzialmente congruo per i lavori da terminare, le pratiche anche di sanatoria, l'esistenza delle servitù come riportate e le spese condominiali insolute.

€ (79.135,00 – 25%) = _____ € 59.351,25

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

€ (59.351,25 – 10%) = _____ € 53.416,13

VALORE STIMATO FINALE arrotondato = € 53.400,00

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 07/06/2024 e successivamente anche alla data del 23/02/2025, 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. 16)**.



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

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.

Destinazione d'uso: Appartamento al 1° piano in condominio e ripostiglio piano terra.

Costruzione 1957

Stato di conservazione: appartamento ottimo, di recente manutenzione e rinnovo; ripostiglio mediocre.

Superficie commerciale complessiva: Mq. 46,55

Vani: due vani abitabili (soggiorno con angolo-cottura + camera da letto), antibagno e bagno in camera da letto, un vecchio wc non comunicante ed un ripostiglio piano terra.

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. **(All.42).**

La superficie commerciale è pari a mq. 46,55

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

----- nata in ----- il ----- – codice fiscale -----
 acquisito dalla ctu il 25/07/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì **(All.43).**

23) STATO CIVILE Debitrice esecutata

Da informazione della ctu assunta presso l'ufficio anagrafe del Comune di Forlì in data 28/09/2024, è risultato che la Sig.ra ----- sia di stato civile IGNOTO.

La ctu evidenzia che nell'atto di acquisto dei beni da parte della debitrice esecutata, del giorno 15/11/2018, ella dichiarò di essere libera da vincoli matrimoniali **(All.15).**



24) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

I beni in pignoramento non risultano occupati da altri se non la stessa debitrice esecutata; 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 esecutata è residente presso l'abitazione pignorata e non vi sono altri soggetti **(All.25)**.

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

25) PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE

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

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

Leggendo l'atto di acquisto dei beni da parte dell'esecutata si rileva che lo stesso fu dichiarato soggetto alle imposte di registro **(All.15)**.

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 alla debitrice che sia costituita mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo PEC, provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo alla medesima debitrice non costituita a mezzo posta ordinaria.

La ctu depositerà telematicamente in Cancelleria l'Attestazione degli invii relativi alle comunicazioni di cui sopra con PEC effettuate alle parti indicate, la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate dal GE oltre a n.2 originali dell'APE.

30) RIEPILOGO FINALE

La ctu nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile

Valore di mercato dell'intera quota di piena proprietà sui beni la somma di € 53.400,00

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



31) ALLEGATI:

La Perizia di stima si compone di n. 47 pagine dattiloscritte numerate e dei seguenti allegati:

- 01-Visura catasto terreni
- 02-Mappa catasto terreni
- 03-Visura Sub.4 Superata
- 04-Visura sub.29 Valida
- 05-Visura Sub.4 Agg.ta
- 06-Sub.23 BCNC
- 07-Sub.24 BCNC
- 08-Sub.25 BCNC
- 09-VISURE CONFINANTI
- 10-ATTO 1950
- 11-SUCCESSIONE 1992
- 12-TESTAMENTO ATTO 1977
- 13-SUCCESSIONE MODIF.2018
- 14-ATTO PERMUTA 2018
- 15-ATTO 2018
- 16-AGG.TO IPOTECARIE
- 17-Nota Servitù Passaggio
- 18-Nota Servitù di passaggio e sottoservizi
- 19-Nota Servitù ENEL
- 20-RISCONTRO RICHIESTA COMUNE
- 22-Copia conforme Nota Trascr.
- 23-PLANIMETRIA CATASTALE Sub.29
- 24-VERBALE ACCESSO 23.07.2024
- 25-CERTIFICATO RESIDENZA
- 26-LOCAZIONI ASSENTI
- 27-AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE
- 28-Copia con segnatura Prot.N.0123236-2024
- 29-RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI COMUNE
- 30-RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI ARCHIVIO DI STATO
- 31-LICENZA 1957
- 32-ABITABILITA' 1963
- 33-CERTIFICATO Planimetrico 1964 Sub.2
- 34-CERTIFICATO Planimetrico 1964 Sub.3
- 35-CILA 2019
- 36-PEC COMUNE CILA
- 37-APE-00309-039920-2018
- 38-PLANIMETRIA CATASTALE Sub.4 – Sostituita
- 39-VARIAZIONE CATASTALE CTU - Sub.4
- 40- PLANIMETRIA CATASTALE CTU - Sub.4
- 41-ELABORATO PLANIMETRICO + ELENCO SUBALTERNI
- 42-OMI
- 43-CODICE FISCALE

Allegati a parte:

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

Forlì, 06 Marzo 2025

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)

