



TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica – Es. Imm. n. 169/2024

G.Es. Dott. DANILO MAFFA

PERIZIA IMMOBILIARE

Creditore procedente

Debitore



Forlì, 21 Luglio 2025

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)

INDICE

PREMESSA

01-COMUNICAZIONE ESECUTATO ...

02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...

02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI

02.2-DATI CATASTALI

02.3-CONFINANTI

02.4-DESCRIZIONE DEI BENI

02.5-FOTO

03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....

04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...

05- PLANIMETRIA

06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI

08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI,

09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...

10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...

11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita

13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA'

13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'

13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – TOLLERANZE - COSTI PREVISTI

15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....

16-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

17-CATASTO

17.1-Catasto Fabbricati

17.2-Planimetria Catastale

18-STIMA LOTTO UNICO

18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

18.2-Determinazione superficie commerciale

18.3-Valutazione e Fonti di informazione

18.4-Riduzione valore di stima

19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...

19.1-Eventuali quote in esecuzione

19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene

19.3-Verifica creditori iscritti....

20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...

21-VENDIBILITA' LOTTO UNICO

22-CODICE FISCALE Debitore Esecutato

23-STATO CIVILE Debitore Esecutato

24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE

26-REGIME FISCALE dell'immobile

27-ISTANZA DI PROROGA

28-DEPOSITO TELEMATICO ELABORATO PERITALE

29-COMUNICAZIONI AVVENUTO DEPOSITO

30-RIEPILOGO FINALE

31-ALLEGATI

pag. 3

pag. 3

pag. 3

pag. 3

pag. 4

pag. 5

pag. 7

pag.15

pag.18

pag.19

pag.20

pag.20

pag.20

pag.20

pag.21

pag.21

pag.22

pag. 22

pag.22

pag.23

pag.24

pag.24

pag.24

pag.24

pag.24

pag.24

pag.24

pag.25

pag.25

pag.25

pag.25

pag.26

pag.26

pag.26

pag.26

pag.26

pag.27

pag.27

pag.27

pag.27

pag.27

pag.27

pag.27

pag.28

pag.28

pag.28

pag.28

**PREMESSA**

Con Giuramento di accettazione incarico ed assunzione impegno di rito prestato telematicamente il giorno 11/11/2024 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. 169/2024.

La CTU designata, avendo svolto le indagini e verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, ha sviluppato la Perizia che segue.

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

Il debitore è stato avvisato con comunicazione scritta a mezzo Raccomandata postale con Ricevuta di Ritorno inviata il 19/11/2024 presso l'indirizzo d'ufficio **(All.01)**.

L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 05/12/2024 ore 15:00 unitamente alla Custode D.ssa - ----- di Forlì ed è stato possibile accedere all'interno dei beni pignorati grazie alla presenza del debitore personalmente presente **(All.02)**.

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 primo piano con CANTINA esclusiva piano interrato, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in cui è inserito, sito in Comune di Dovadola (FC) Via Giuseppe Garibaldi n.21 int.2.

02.2) DATI CATASTALI dei Beni in Pignoramento corrispondenti sia ai dati dell'Atto di Pignoramento sia ai dati della sua Nota di Trascrizione individuata con Reg. Gen. ----- - Reg. Part. ----- presentata il 24/10/2024 a Forlì - Rep. n. ----- del -----/2024 Tribunale di Forlì.

02.2.1 - Catasto Terreni:

LOTTO UNICO ricadente nel Catasto Terreni del Comune di Dovadola (FC) come segue (la ctu precisa che i dati del catasto terreni non sono espressamente indicati né nell'Atto di pignoramento né nella sua Nota di trascrizione) (Visura Storica Terreni) (**All.03 + All.04**):

Tipologia del bene	Ubicazione	Sezione	Dati Catastali - TERRENI -					
			Fg	P.IIa	Qualità CI	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Via Giuseppe Garibaldi n.21 Dovadola (FC)	-	16	158	ENTE URBANO	59	-	-

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 Dovadola (FC) come segue.
Intestazione catastale indicata nella Visura Storica Catasto Fabbricati (**All.05**):

----- nato a ----- il ----- c.f. -----

Proprietà 1/1 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 Garibaldi n. 21 Dovadola (FC)	S1-1	16	158	8	-	A/4	2	3 vani	193,67	Totale: 40 m ² Totale: escluse Aree scoperte**: 40 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'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

02.3) CONFINANTI

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali dei subalterni confinanti del medesimo edificio e anche di quello in aderenza, rilevabili dalle visure attuali, si indicano come segue: (**All.06**)

- P.IIa 158 Sub.6 ragioni ----- (medesimo edificio piano terra)
- P.IIa 158 Sub.10 ragioni ----- (medesimo edificio piano secondo)
- P.IIa 159 Sub.12 ragioni ----- (edificio in aderenza, primo piano)
- Via Giuseppe Garibaldi (strada pubblica)
- Via del Canale (strada pubblica).

**02.4) DESCRIZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare pignorata è compresa in un vecchio immobile del centro storico di Dovadola, sviluppato sui piani interrato, terra, primo e secondo (stando all'osservazione visiva esterna e anche con il riscontro dei documenti catastali); questo edificio, vista la sua epoca costruttiva antecedente il 1940, ha una struttura portante in sasso (come si osserva da alcuni punti scrostati nell'intonaco esterno) e/o parte in mattoni anche se non visibili; non appare di recente manutenzione alle facciate, ma nemmeno alle parti comuni interni quali, l'ingresso e il vano scale, infissi.

La sua sagoma geometrica in pianta è irregolare in quanto è una costruzione in angolo fra la Via Giuseppe Garibaldi e la Via del Canale formando una sorta di "punta a bivio" su dette vie pubbliche; copertura con tetto a falde inclinate e manto in tegole o coppi (non visto direttamente dalla ctu in loco, ma così appare stando alle immagini satellitari di Google Heart, di dominio pubblico); lattoneria presente con canali di gronda e pluviali. Dal portone di ingresso si accede ad un corridoio comune dal quale si raggiunge il vano scale comune anch'esso; da qui si raggiungono i vari livelli dello stabile.

L'appartamento pignorato è posto al primo piano, senza ascensore, con scala in muratura e gradini in lastre di vecchia graniglia così come il pavimento del corridoio comune è anch'esso finito con marmette in cemento vivacemente colorato.

L'appartamento è di tipo bilocale ovvero dal vano scale comune si entra in un piccolo ingressino, sulla sinistra si accede alla cucina e sulla destra si accede alla camera da letto; il minuscolo bagno è direttamente comunicante con la cucina; quest'ultima così come anche la camera da letto hanno una finestra, mentre l'ingressino e il piccolo bagno sono privi di finestra e quindi privi di aria e luce dirette.

Tutto l'appartamento risulta pavimentato con piastrelle tipo ceramica o simile così come il rivestimento della cucina e del bagno.

Le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in legno con vetri semplici, munite di scuri in legno.

E' presente l'impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento; quest'ultimo risolto con caldaia a gas metano collocata in cucina e radiatori nei vani.

Alcune pareti sono in cartongesso; al momento non sono presenti le due porte interne dei vani principali ma solo la porta del bagno.



I soffitti lasciano vedere vecchie travi in legno e pannellature interposte tra una e l'altra trave.

Il bagno ha un controsoffitto di tipo, parrebbe, metallico.

Nel complesso lo stato generale del bilocale è vetusto e non manutenzionato di recente.

In particolare il minuscolo bagno è dotato di lavabo, wc e piatto doccia, ma privo di bidet; è però presente al suo interno, adiacente il lavabo, una lavatrice.

La cantina di pertinenza esclusiva interrata, compresa nel pignoramento, trova accesso diretto dall'esterno con porta metallica, apribile verso l'esterno quindi sulla Via del Canale; è costituita da

un vano al grezzo, in parte con soffitto a botte, privo di pavimento, privo di intonaci; è presente al

suo interno una fossa biologica in cui convogliano tubi di scarico, presumibilmente provenienti da una o più unità soprastanti; in tal caso, costituente una servitù per questo impianto.

Comprensibilmente non è possibile per la ctu accertare tale condizione in quanto si renderebbe necessario accedere in tutte le unità immobiliari soprastanti facendo le prove dei vari scarichi presenti, per poter stabilire cosa arrivi o non arrivi in questo manufatto presente.

Lo stato generale della cantina è piuttosto degradato privo di finiture che la rendano facilmente pulibile, ma per la sua destinazione d'uso comunque valida.

E' presente una presa di corrente a parete fuori traccia, ma la ctu non ha la certezza che essa sia funzionante e anche sicura.

In generale 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 grafico della planimetria catastale e riscontro misure effettuate in loco dalla ctu:

- Ingresso mq. 2,40 circa
- Cucina mq. 10,80 circa
- Letto mq. 13,90 circa
- Bagno mq. 13,00 circa
- Cantina mq. 10,00 circa

L'altezza utile netta interna nel piano interrato è pari a ml. 2,25 nel colmo a botte circa e ml. 1,88 circa nel punto di ingresso cantina; il dislivello interno a scendere non è munito di gradini, ma risolto con piano di calpestio in pendenza tipo a scivolo.

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

Il bagno ha una altezza utile interna al controsoffitto pari a ml. 2,40 circa.

02.5 – Foto (Immagine evidenziata in colore rosso dell’immobile nel quale è inserito e di cui fa parte il bene pignorato).

Mappa senza titolo

Scrivi una descrizione per la tua mappa.





FACCiate





FACCIATA SU VIA DEL CANALE, PORTA CANTINA



CUCINA

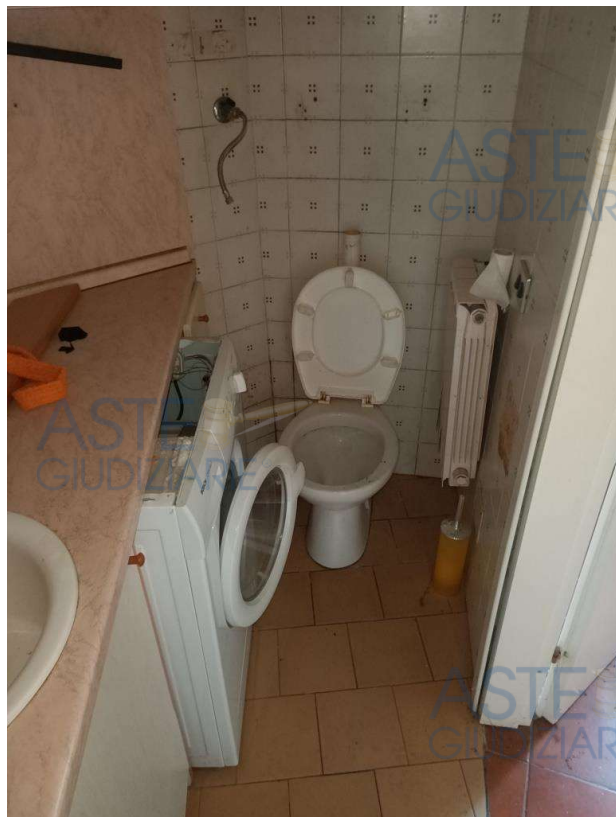


PARTICOLARE ZONA LAVELLO E CALDAIA AUTONOMA A GAS



PARTICOLARE ATTUALE ZONA FUOCHI





BAGNO CON DOCCIA (attualmente privo di bidet)





CAMERA DA LETTO



PARTICOLARE INFISSI E RADIATORI



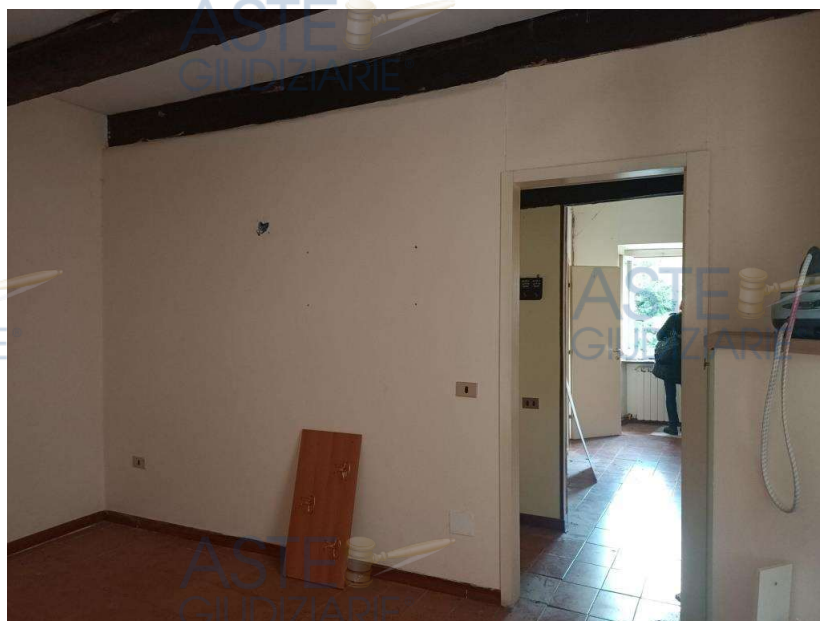
PARTICOLARE SOFFITTI E FINITURE GENERALI



SOTTO CAMERA DA LETTO



**INGRESSO E PORTA DI INGRESSO CHE
GUARDA IL VANO SCALE COMUNE**



SOPRA VISTA GENERALE BILOCALE

SOPRA INGRESSO CON VISTA PORTE INTERNE



VARO SCALE COMUNE PRIMO PIANO



VISTA INIZIO SCALA COMUNE



**INGRESSO COMUNE PIANO TERRA
CON VISTA PORTONE DI INGRESSO
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n.21
E PARTICOLARE CONTATORI
NELL'INGRESSO COMUNE PIANO
TERRA**





CANTINA VISTA VERSO L'INGRESSO E VERSO IL SUO INTERNO, CON PARTICOLARE FOSSA BIOLOGICA E SCARICHI

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 04/11/2024 a cura e firma del Notaio ----- già prodotta agli atti del procedimento, la provenienza nel ventennio è stata elencata puntualmente. Il lotto unico oggetto di perizia è attualmente di piena proprietà per l'intero del debitore esecutato: ----- nato a ----- il ----- c.f. -----

- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Passaggi di provenienza in ordine cronologico:



- **Dichiarazione di Successione di** ----- deceduto a Dovadola (FC) il -----
-----, eredità devoluta per legge, registrata a Rocca San Casciano (FC) il -----
-----, trascritta a Forlì (FC) il ----- Art. --- con cui divenivano eredi del diritto
di proprietà sull'abitazione pignorata del de cuius, i Sigg.ri -----
(fratelli eredi) e ----- (usufruttuaria) **(Trascrizione verificata dalla ctu
presso ex Conservatoria di Forlì il 27/05/2025).**

Dichiarazione di Successione di ----- deceduta a Imola (BO) il -----,
registrata a Rocca San Casciano (FC) il ----- n. --- Vol. ---, trascritta a Modigliana (FC) il -
----- Art. ----- (o ---? poco decifrabile) con cui restavano eredi del diritto di
piena proprietà sull'abitazione pignorata, i Sigg.ri ----- **(Trascrizione
verificata dalla ctu presso ex Conservatoria di Forlì il 27/05/2025).**

- **Atto di Compravendita del 24/11/1943** ai rogiti del Notaio Dott. ----- di
Forlì, trascritto a Forlì il ----- Art. --- – registrato presso l'Ufficio del Registro di
Modigliana (FC) con il quale i fratelli ----- vendevano le rispettive
quote di comproprietà al Sig. ----- che diveniva proprietario del diritto
di piena proprietà dell'abitazione oggetto di pignoramento **(Trascrizione verificata dalla ctu
presso ex Conservatoria di Forlì il 27/05/2025).**

- **Atto di Compravendita del 22/10/1955** Rep. n. ----- ai rogiti del Notaio -----
----- di Forlì, registrato a Forlì il ----- al n. ---, Vol. ---, Mod. I°,
trascritto all'Ufficio del Registro di Modigliana (FC) il ----- Reg.Part.--- Reg.Gen.---con il
quale ----- vendeva il suo diritto di piena proprietà al Sig. -----
-----, che diveniva proprietario del diritto di piena proprietà dell'abitazione oggetto di
pignoramento **(Trascrizione verificata dalla ctu presso ex Conservatoria di Forlì il
27/05/2025).**

- **Dichiarazione di Successione di** ----- n. ----- il -----
deceduta a Dovadola il -----, registrata a Forlì (FC) il ----- n.--- Vol. ---,
trascritta a Forlì (FC) il ----- Art. --- Reg.Gen. --- con cui divenivano eredi per



legge sull'abitazione pignorata del de cuius, i Sigg.ri ----- (figlio erede) e -----
----- (usufruttuaria per 1/2) **(Trascrizione verificata dalla ctu presso ex
Conservatoria di Forlì il 27/05/2025).**

- **Atto di Compravendita del 20/06/1991** Rep. n. ----- ai rogiti del Notaio Dott. --
----- di Forlì, registrato a Forlì il ----- al n. ---, Mod. IV, trascritto a
Forlì (FC) il ----- Art. ----- con il quale ----- (FC) il -----
----- vendeva il suo diritto di piena proprietà al Sig. ----- n. Modigliana (FC) il -----
-----, che diveniva proprietario del diritto di piena proprietà dell'abitazione
oggetto di pignoramento **(All.07).**

- **Atto di Compravendita del 12/06/2001** Rep. n. ----- Raccolta n. ----- ai
rogiti del Notaio ----- di Forlì, registrato a Forlì il ----- al n. ---
-----, trascritto a Forlì (FC) il ----- nn. ----- con il quale -----
- (FC) il ----- vendeva il suo diritto di piena proprietà al Sig. ----- n. --
----- il -----, che diveniva proprietario del diritto di piena proprietà
dell'abitazione oggetto di pignoramento **(All.08).**

- **Atto di Compravendita del 18/02/2003** Rep. n. ----- Raccolta n. ----- ai
rogiti del Notaio Dott. ----- di Forlì, trascritto a Forlì (FC) il ----- Reg.Gen. n.-----
----- Reg.Part. n.----- con il quale il Sig. ----- n. ----- il -----
----- vendeva il suo diritto di piena proprietà al Sig. -----, nato a ----- il -----
-----, che diveniva proprietario del diritto di piena proprietà dell'abitazione oggetto
di pignoramento **(All.09).**

- **Atto di Compravendita del 23/06/2008** Rep. n. ----- Raccolta n. ----- ai rogiti
del Notaio ----- di Cesena, trascritto a Forlì (FC) il ----- Reg.Gen. n.----- Art. -
----- con il quale il Sig. -----, nato a ----- il ----- vendeva il
suo diritto di piena proprietà al Sig. -----, nato a ----- il -----
---- (debitore esecutato) che diveniva proprietario del diritto di piena proprietà, in regime di
separazione dei beni, dell'abitazione oggetto di pignoramento, compreso ogni diritto,



accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù, attiva e passiva di quanto acquistava, nonché i proporzionali diritti di comproprietà sulle cose comuni del fabbricato del quale è parte (tra cui l'ingresso, il corridoio, le scale, nonché l'area coperta dal medesimo che, insieme alla scoperta di pertinenza, è censita al Catasto Terreni di Dovadola Partita 1 Foglio 16 Particella 158 mq. 59,00. **(All.10)**.

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

La CTU premette che agli atti del fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare oggetto di perizia, risulta già presente la Certificazione Notarile del 04/11/2024 a cura e firma del Notaio -----

Come richiesto dal Quesito n. 4 del Giudice, il giorno 07/07/2025 **(All.11)** 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 07/07/2025, 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:

- **ISCRIZIONE del 02/05/2013 - Registro Particolare** ----- Registro Generale ----- - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio ----- del 17/11/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di ----- contro ----- (Esecutato) Capitale € 24.250,68 Totale € 30.000,00 gravante su unità immobiliare pignorata Comune di Dovadola Foglio 16 Part.IIIa 158 Sub.8.

TRASCRIZIONE del 16/01/2018 - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio ----- del ----- - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di ----- contro ----- (Esecutato) gravante su unità immobiliare pignorata Comune di Dovadola Foglio 16 Part.IIIa 158 Sub.8.

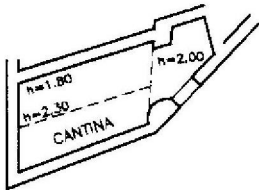
- **ISCRIZIONE del 22/10/2024 - Registro Particolare** ----- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale ----- Repertorio ----- del 11/11/2004 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI



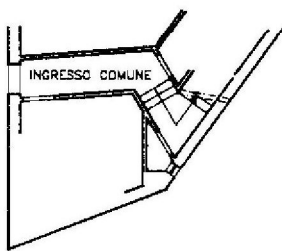
MUTUO FONDIARIO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. ---- del ----- – a favore -----
-----, contro ----- (Esecutato) Capitale € 38.000,00 Totale €
76.000,00 – Durata 25 anni - gravante su unità immobiliare pignorata Comune di Dovadola Foglio 16
Part.IIa 158 Sub.8.

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2024** - Registro Particolare ----- Registro Generale -----
- Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio -----del 12/10/2024
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di -----
----- e contro ----- (Esecutato) gravante la quota di 1/1 del diritto di piena
proprietà sui beni pignorati, ovvero gravante su unità immobiliare Comune di Dovadola Foglio 16 Part.IIa
158 Sub.8 **(All.12).**

**05) PLANIMETRIA (Estratto da attuale
Planimetria Catasto Fabbricati)
(All.13).**



PIANO INTERRATO
H.m.=2.05m



PIANO TERRA



PIANO PRIMO
H.=2.70m

**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 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, ...)

Dalla richiesta di ispezione della ctu rivolta all'Agenzia delle Entrate con pec del 12/05/2025 protocollata al n. 52324 pari data, è pervenuta risposta il 16/06/2025 dalla quale **NON RISULTANO** registrati contratti di locazione e/o comodato in essere, a nome del debitore esecutato per il bene pignorato (**All.14**).

In sede di accesso presso l'immobile avvenuto il 05/12/2024 come verbalizzato dalla Custode che riporta anche quanto dichiarato dal debitore in tale occasione, l'abitazione pignorata, compreso la cantina, non risulta occupata da nessun soggetto; ovvero il debitore non risiede presso questo immobile (**All.02**).

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 Dovadola (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.

- Sistema insediativo: Territorio consolidato – Rif. Elaborato A PSC
- Ambito: Centro Storico (Art. A-7 NTA PSC) – Rif. Elaborato C PSC
- Zonizzazione paesistica: Zone ricomprese nel limite morfologico (Art. 17b PTCP) - Rif. Elaborato B1 PSC
- Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale: Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei: Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei – Rif. Elaborato B3 PSC
- Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali: Centro Storico (Art. A-7 NTA PSC) – Rif. Elaborato B4 PSC
- Classificazione tipologica degli immobili ricadenti nel Centro Storico: Edilizia residenziale – Edificio a fronte pluricellulare - Rif. Elaborato D.1.1 PSC
- Carta relativa allo stato di conservazione degli immobili ricadenti nel Centro Storico: Stato Mediocre - Rif. Elaborato D.1.2 PSC
- Disciplina particolareggiata del Centro Storico: Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo tipo "B" - Rif. Elaborato D.1.A PSC

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 residenziale composto di 3 abitazioni e non è costituito in un condominio, ovvero non ha attualmente nessuna amministrazione condominiale, stando a quanto dichiarato dal proprietario esecutato e



verbalizzato dalla Custode il 05/12/2024 (All.02).

10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ' 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 Dovadola (FC) (Regolamento Urbanistico Edilizio) entro il Territorio Urbanizzato e risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - **Centro Storico (Art. A-7 NTA PSC)** - Disciplina particolareggiata del Centro Storico: Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo tipo "B" - Rif. Elaborato D.1.A PSC

Estratto Cartografica Elaborato D.1.A PSC



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'**

La ctu ha provveduto ad inviare richiesta di ricerca dei titoli abilitativi al Comune di Dovadola, fornendo tutti i dati ed elementi ritenuti utili; nel caso specifico ha fornito i dati di due pratiche edilizie come si leggono nei rogiti notarili di provenienza oltre che fornito anche tutti i nominativi dei proprietari a partire dal 1940, come letti nel Bustone catastale.

Richiesta PEC al Comune inviata il 21/06/2025.

A seguito di tale istanza la CTU ha potuto effettuare l'accesso agli atti di quanto rinvenuto a seguito delle ricerche d'ufficio e reso disponibile dal Comune di Dovadola. L'accesso agli atti è stato effettuato in data 17/07/2025 presso l'ufficio tecnico.

- **Autorizzazione Edilizia n. --- del 20/08/1984 – Prot. n. -----** rilasciata dal Comune di Dovadola al Sig. ----- per lavori di “Manutenzione Straordinaria” (*Ripresa intonaco interno ed esterno e rifacimento parziale del pavimento*) (**All.15**).

NOTA DELLA CTU:

In questa Autorizzazione non è presente nessun allegato, né grafico né fotografico né altro.

- **Richiesta di Sanatoria Legge 47/85 Prot. n. ----- del 01/07/1986** presentata dal Sig. -----
----- al Comune di Dovadola avente ad oggetto:

- a) Realizzazione di nuovo divisorio in mattoni forati da cm.8, per delimitare la superficie da destinare a servizio igienico;*
- b) Realizzazione di impianti per tale servizio, compreso quello di scarico in fossa biologica esistente e sufficientemente capiente per questo nuovo allacciamento ed anche l'installazione di aspiratore elettromeccanico;*
- c) Formazione di modesti muretti divisorii, per disimpegnare la zona ingresso da quella giorno, realizzati non a tutta altezza.*

(All.16).NOTA DELLA CTU:

In questa Richiesta non è presente nessun allegato, né grafico né fotografico né altro e neppure un riscontro; da consulenza tecnica ricevuta, la richiesta come formulata si considera conclusa.

- **Autorizzazione Edilizia n.-- del 28/06/1988 Prot. n. ----** rilasciata dal Comune di Dovadola ai Sigg.ri -----, avente ad oggetto lavori di “Manutenzione Straordinaria” (*Rifacimento intonaco esterno e tinteggiatura esterna del colore indicato nella allegata campionatura*) (**All.17**).

NOTA DELLA CTU:

In questa Autorizzazione non è presente nessun allegato, né grafico né fotografico né altro.



13.2) SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

13.2.1) Stato Legittimo

Visto che l'unità immobiliare pignorata ricade nel centro storico di Dovadola e la sua esistenza è documentata attraverso il suo censimento di primo impianto depositato in Catasto con Scheda n. 18949013 del 20/01/1940, come vista personalmente dalla ctu in data 13/11/2024 avendo effettuato l'accesso al BUSTONE N. 28169 DOVADOLA, è da considerare legittima perché antecedente il 1942 (riferimento normativo).

13.2.2) ELENCO DELLE principali DIFFERENZE

In assenza di qualunque elaborato grafico allegato alle uniche pratiche rinvenute dal Comune, come condiviso dalla ctu in occasione di consulenza tecnica presso il Comune, si potrà procedere prudenzialmente, limitandosi al confronto fra lo stato di fatto attuale del bene visto dalla ctu e la sua rappresentazione planimetrica catastale in scala 1:200, priva di quote, ma considerando quella depositata al Catasto Fabbricati - VARIAZIONE del 11/03/1991 n. 1585 (vista dalla ctu nel Bustone), ovvero la denuncia di variazione successiva alla richiesta di sanatoria del 1986.

Non ci si può riferire alla planimetria ultima attuale depositata in Catasto nel 2001 perché non risulta contestuale ad alcuna pratica edilizia rinvenuta.

Dal confronto si rileva che nel 1991 non vi fosse una divisoria nel vano di ingresso, ma solo un tratto di parete; inoltre erano scambiati i vani rispetto la loro destinazione funzionale (camera e cucina).

Possibile anche che vi siano ulteriori differenze che potranno rientrare nelle tolleranze di cui all'Art. 34bis del D.P.R. 380/2001 vigente.

14) SANABILITA' OPERE DIFFORMI – TOLLERANZE – COSTI PREVISTI

Le opere difforme risultano opere interne e non riguardano le strutture dell'immobile, quindi potranno essere sanate con pratica CILA IN SANATORIA di MANUTENZIONE STRAORDINARIA CIVILE ABITAZIONE, da presentare al Comune di Dovadola (FC) nelle modalità prevista al momento della presentazione.

La ctu precisa che riguardo ai costi per la sanatoria edilizia non è possibile procedere con una loro computazione analitica, che può scaturire solo in presenza di un progetto esecutivo, non compreso nei quesiti.

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

- Parcella tecnica professionale compreso oneri di legge per progettazione, direzione lavori, aggiornamento catastale propedeutico alla sanatoria edilizia e quanto necessario;
- Diritti di segreteria da versare al Comune e al Catasto Fabbricati;
- Sanzione/Oblazione da versare che sarà individuata e condivisa dal tecnico incaricato della sanatoria con il Comune di Dovadola, in base al progetto della sanatoria.



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 del bene pignorato, 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 PROPRIETÀ' OVVERO DERIVANTI DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Come rilevato dal titolo di provenienza, il soggetto esecutato è divenuto titolare del diritto di proprietà sui beni con atto compravendita **(All.10)**.

16) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

In recepimento a quanto disposto dal GIUDICE per la verifica relativa all'Attestato della Prestazione Energetica del bene pignorato censito al Foglio 16 di Dovadola P.Illa 158 Sub. 8, la ctu ha riscontrato che risulta già dotato.

Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 00625-017788-2020 rilasciato il 08/03/2020 valido fino al 08/03/2030, rilasciato dall'Ing. ----- di Cesena (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.18)**.

17) CATASTO

17.1) Catasto Fabbricati

L'unità immobiliare in esecuzione al momento del pignoramento risultava già censita al Catasto Fabbricati di Dovadola (FC) al Fg. 16 P.Illa 158 Sub.8 **(All.05)**.

17.2) Planimetria catastale

L'unità immobiliare in esecuzione al momento del pignoramento risultava già rappresentata graficamente al Catasto Fabbricati di Dovadola (FC) **(All.13 + All.19)**.

18) STIMA LOTTO UNICO

Diritto di PIENA PROPRIETÀ' 1/1 di APPARTAMENTO primo piano con CANTINA esclusiva piano interrato, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in cui è inserito, sito in Comune di Dovadola (FC) Via Giuseppe Garibaldi n.21 int.2.

**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 sulla planimetria catastale.

Abitazione primo piano (35,00 x 1,00) =	mq.	35,00 +
Cantina (15,00 x 0,25) =	mq.	3,75 =
Totale Sup. Commerciale Lotto Unico	mq.	38,75

18.3) Valutazione e Fonti di informazione

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario intermedio individuato e ritenuto congruo ai beni dalla ctu attraverso ricerca e riscontro con le quotazioni dei parametri OMI – 2° semestre 2024, da indagine 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.20)**.

Mq. 38,75 x € 900,00/mq. = € 34.875,00

La ctu ha ritenuto di applicare il valore unitario di cui sopra, considerando l'età strutturale (ante 1940) quindi la tipologia anche architettonica, zona di ubicazione nel mercato immobiliare, qualità delle attuali finiture e stato di manutenzione generale dell'abitazione pignorata, compreso impianti tecnologici.

18.4) Riduzione valore di stima

Per le motivazioni come meglio evidenziate al Capitolo 14), la ctu applica un 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 la sanatoria edilizia e parcella tecnica come meglio descritto al Capitolo 14).

€ (34.875,00 – 30%) = € 24.412,50

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

€ (24.412,50 – 10%) = € 21.971,25

VALORE STIMATO FINALE arrotondato = € 22.000,00



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 07/07/2025, 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.11).

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

Diritto di PIENA PROPRIETA' 1/1 di APPARTAMENTO primo piano con CANTINA esclusiva piano interrato, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in cui è inserito, sito in Comune di Dovadola (FC) Via Giuseppe Garibaldi n.21 int.2.

Destinazione d'uso: Abitazione in centro storico

Costruzione antecedente il 1940

Stato di conservazione abitazione: mediocre

Superficie commerciale complessiva: Mq. 38,75

Vani attuali: ingresso, cucina, letto e bagno molto piccolo

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, la zona di ubicazione nel contesto del mercato immobiliare di Dovadola, il valore di riferimento che la ctu considera congruo e più probabile è di 2,7 €/mq.

La superficie commerciale è pari a mq. 38,75

€ (2,7 x 38,75) = € 104,63 mensili arrotondati ad **€ 105,00/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 debitore esecutato**

(All.21).

23) STATO CIVILE Debitore esecutato

L'esecutato risulta attualmente di Stato Libero come si documenta con il Certificato rilasciato alla ctu in data 07/07/2025 dal Comune di Dovadola (FC) (All.22).

Si precisa che dalle informazioni assunte, l'esecutato aveva contratto matrimonio in Bertinoro (FC) con _____, nata il _____ a _____ – matrimonio del giorno _____, come si documenta attraverso l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato alla ctu in data 11/07/2025 dal Comune di Bertinoro (FC).

ANNOTAZIONI

Con atto in data _____ a rogito del notaio _____ del distretto notarile di FORLÌ – RIMINI gli sposi _____ hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di FORLÌ n. _____ in data 30.09.2006 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

In data 01 AGOSTO 2023 gli sposi controscritti hanno presentato ricorso al Tribunale di FORLÌ per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Con sentenza del Tribunale di FORLÌ n. _____ in data 04.03.2024 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto (All.23).

24) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L'abitazione pignorata non risulta occupata da nessun soggetto pertanto non si è provveduto a reperire nessun certificato storico 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 dell'abitazione da parte del debitore esecutato si rileva che fu soggetto alle imposte di registro (All.10).

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 al debitore esecutato non costituito a mezzo posta ordinaria.

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

30) RIEPILOGO FINALE

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

Valore di mercato dell'intera quota di piena proprietà sul bene la somma di € 22.000,00

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

31) ALLEGATI:

La Perizia di stima si compone di n. 29 pagine dattiloscritte numerate e dei seguenti allegati:

- 1) AVVISO
- 2) VERBALE 05.12.2024
- 3) Visura Terreni
- 4) Mappa
- 5) Visura Sub.8
- 6) Confinanti
- 7) Atto Mercatali 1991
- 8) Atto Di Florio 2001
- 9) Atto De Simone 2003
- 10) Atto Scotto 2008
- 11) Agg.to Ipotecarie 07.07.2025
- 12) Nota Trascrizione Pignoramento
- 13) Planimetria catastale
- 14) Negativo Locazioni
- 15) Autorizzazione 1984
- 16) Richiesta Sanatoria 1986
- 17) Autorizzazione 1988
- 18) APE-00625-017788-2020



19) Elaborato Planimetrico

20) VALORI OMI

21) CODICE FISCALE

22) STATO LIBERO

23) ESTRATTO ATTO MATRIMONIO.

Allegati a parte:

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

Forlì, 21 Luglio 2025

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)