

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica – Es.Imm. R.G. 184/2018 Riunito a Es.Imm.re R.G. 96/2024  
(Rif. Causa R.G. 1387/2021)

**G.Es. Dott. FABIO SANTORO**

## PERIZIA IMMOBILIARE INTEGRATIVA

ESTENSIONE del precedente pignoramento R.G.n.184/2018

Creditore procedente:

-----

Debitore esecutato:

-----



Forlì, 20 Febbraio 2025

La C.T.U.  
**Geometra Barbara Mazzoni**  
*(firmata digitalmente)*



## INDICE

|                                                                        |                |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>PREMESSA</b>                                                        | <b>pag. 3</b>  |
| <b>01-COMUNICAZIONE ESECUTATO ....</b>                                 | <b>pag. 3</b>  |
| <b>02-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI ...</b> |                |
| 02.1-IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI                          | pag. 3         |
| 02.2-DATI CATASTALI                                                    | pag. 4         |
| 02.3-CONFINI                                                           | pag. 5         |
| 02.4-DESCRIZIONE DEI BENI                                              | pag. 5         |
| 02.5-FOTO                                                              | pag. 17        |
| <b>03-VERIFICA DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZA....</b>                  | <b>pag. 28</b> |
| <b>04- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI...</b>                                | <b>pag.29</b>  |
| <b>05- PLANIMETRIE</b>                                                 | <b>pag.29</b>  |
| <b>06-OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>                              | <b>pag.31</b>  |
| <b>07-STATO DI POSSESSO IMMOBILI</b>                                   | <b>pag.31</b>  |
| <b>08-FORMALITA', VINCOLI PAESISTICI, ....</b>                         | <b>pag.31</b>  |
| <b>09-VERIFICA VINCOLI CONDOMINIALI, ecc...</b>                        | <b>pag.33</b>  |
| <b>10-IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE...</b>                     | <b>pag.33</b>  |
| <b>11-DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI</b>                  | <b>pag.33</b>  |
| <b>12-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita</b>       | <b>pag.33</b>  |
| <b>13-REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA' ....</b>          |                |
| 13.1-REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA e AGIBILITA'                     | pag. 33        |
| 13.2- SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')                       | pag.34         |
| <b>14-SANABILITA' OPERE DIFFORMI – RIPRISTINI - COSTI PREVISTI</b>     | <b>pag.35</b>  |
| <b>15-VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO....</b>          | <b>pag.36</b>  |
| <b>16-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>                    | <b>pag.36</b>  |
| <b>17-CATASTO</b>                                                      | <b>pag.36</b>  |
| 17.1-Catasto Fabbricati                                                | pag. 36        |
| 17.2-Variatione Catastale per Aggiornamento                            | pag. 36        |
| 17.3-Planimetria catastale Appartamento                                | pag.37         |
| <b>18-STIMA LOTTO UNICO</b>                                            | <b>pag.38</b>  |
| 18.1-Scelta del criterio di stima (ANALITICO)                          | pag.38         |
| 18.2-Determinazione superficie commerciale                             | pag.38         |
| 18.3-Valutazione e Fonti di informazione                               | pag.39         |
| <b>19-VALORE eventuale QUOTA IN ESECUZIONE, ...</b>                    |                |
| 19.1-Eventuali quote in esecuzione                                     | pag.40         |
| 19.2-Valutazione comoda divisibilità o meno del bene                   | pag.40         |
| 19.3-Verifica creditori iscritti....                                   | pag.40         |
| <b>20-ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA, VALORE LOCATIVO...</b>            | <b>pag.40</b>  |
| <b>21-VENDIBILITA' LOTTO UNICO</b>                                     | <b>pag.41</b>  |
| <b>22-CODICE FISCALE Debitore Esecutato</b>                            | <b>pag.41</b>  |
| <b>23-STATO CIVILE Debitore Esecutato</b>                              | <b>pag.41</b>  |
| <b>24-CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO</b>                             | <b>pag.41</b>  |
| <b>25-PENDENZA di CAUSE EVENTUALMENTE TRASCRITTE</b>                   | <b>pag.42</b>  |
| <b>26-REGIME FISCALE dell'immobile</b>                                 | <b>pag.42</b>  |
| <b>27-ISTANZA DI PROROGA</b>                                           | <b>pag.42</b>  |
| <b>28-INVIO ELABORATO PERITALE al Difensore</b>                        | <b>pag.42</b>  |
| <b>29-RIEPILOGO FINALE</b>                                             | <b>pag.42</b>  |
| <b>30-ALLEGATI</b>                                                     | <b>pag.42</b>  |



### **PREMESSA**

Con Giuramento di accettazione incarico ed assunzione impegno di rito prestato al Giudice il giorno 15/10/2024 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 C.T.U. così come nominata dal Giudice, per la trattazione e stima del bene immobile di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. **96/2024**, ovvero ad integrazione dell'Esecuzione Imm.re R.G. n. 184/2018, nella quale la scrivente era già stata nominata ctu e quindi aveva già provveduto al deposito della propria perizia.

La CTU designata, avendo svolto le operazioni e verifiche necessarie, quindi estendendole al bene di cui al proc. r.g.n.96/24, ha sviluppato la Perizia INTEGRATIVA che segue.

### **Beni in Esecuzione: LOTTO UNICO**

#### **01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.**

Il debitore fu avvisato con comunicazione scritta a mezzo Raccomandata postale con Ricevuta di Ritorno inviata il 03/03/2021 all'indirizzo di residenza indicato agli atti del pignoramento. Rilevando che l'indirizzo non fosse più valido perché il soggetto ha cambiato residenza, la ctu ha provveduto tempestivamente a rinviare l'avviso al giusto indirizzo in data 09/03/2021. Contestualmente l'esecutato fu anche avvisato telefonicamente dalla ctu per organizzare e confermare l'accesso che è avvenuto il giorno 17/03/2021 ore 15:30, unitamente e con la presenza della CUSTODE Dott.ssa Avv. Stefania Cappelli di Forlì, ed è stato possibile accedere regolarmente all'interno delle unità immobiliari pignorate nel procedimento esecutivo r.g.n. 184/2018 grazie alla presenza della comproprietaria non esecutata, madre dello stesso, che lo ha reso possibile. La ctu ha effettuato sopralluogo ulteriore in data 28/01/2025 per visionare lo stato dei luoghi del bene pignorato nel procedimento esecutivo r.g.n. 96/2024 riunito ovvero del terreno agricolo circostante l'abitazione.

#### **02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DIRITTI PIGNORATI, DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA.**

##### **02.1) IDENTIFICAZIONE BENE E DIRITTI PIGNORATI**

La C.T.U. a seguito delle ricerche effettuate e di quanto scaturito come riportato nella presente perizia integrativa e come richiesto dal Giudice, considera questo bene pignorato, in estensione, che quindi concorre alla completa composizione intesa in questa perizia, del **LOTTO UNICO**.

**Diritto di piena PROPRIETA' di ABITAZIONE e TERRENO circostante, tutto situato in Comune di Bagno di Romagna (FC) – località Valgianna – Via Cà del Vento n.214 (quota pignorata pari ad 1/3).**



## 02.2)

Con riferimento alla porzione di lotto unico che è stata oggetto del primo pignoramento r.g. 184/2018, quindi è stata oggetto della precedente perizia depositata nel fascicolo telematico, resta valido e invariato quanto segue:

- **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 ----- a Forlì - Rep. n. ----- del ----- Tribunale di Forlì.**

Con riferimento alla porzione di lotto unico che è oggetto dell'estensione di pignoramento, ovvero r.g.96/2024, si indica quanto segue:

- **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 ----- a Forlì - Rep. n. ----- del ----- Tribunale di Forlì.**

**02.2.1 - Catasto Terreni (per il bene del primo pignoramento, dati non riportati né nell'Atto di Pignoramento né nella sua Nota di Trascrizione; per il bene dell'estensione di pignoramento, dati riportati sia nell'Atto di Pignoramento sia nella sua Nota di Trascrizione):**

PORZIONE DI LOTTO UNICO, di cui al primo pignoramento, ricadente nel Catasto Terreni del Comune di BAGNO DI ROMAGNA:

(Visura Storica Terreni e Mappa Catasto Terreni) **(All.01+All.02)** :

| Tipologia del bene | Ubicazione                                                    |  | Dati Catastali - TERRENI - |        |                |                 |              |              |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|--|----------------------------|--------|----------------|-----------------|--------------|--------------|
|                    |                                                               |  | Fg                         | P.IIIa | Qualità Classe | Superficie (mq) | Red.Dom. (€) | Red.Agr. (€) |
| Lotto Urbano       | Comune Bagno di Romagna località Valgianna Cà del Vento n.214 |  | 100                        | 65     | ENTE URBANO    | 337             | -            | -            |

PORZIONE INTEGRATIVA a completamento del LOTTO UNICO, di cui all'estensione di pignoramento, ricadente nel Catasto Terreni del Comune di BAGNO DI ROMAGNA:

(Visura Storica Terreni e Mappa Catasto Terreni) **(All.03)** :

| Tipologia del bene | Ubicazione                                                    |  | Dati Catastali - TERRENI - |        |                  |                 |              |              |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|--|----------------------------|--------|------------------|-----------------|--------------|--------------|
|                    |                                                               |  | Fg                         | P.IIIa | Qualità Classe   | Superficie (mq) | Red.Dom. (€) | Red.Agr. (€) |
| Terreno            | Comune Bagno di Romagna località Valgianna Cà del Vento n.214 |  | 100                        | 557    | Cast Frutto 2 Cl | 7.053           | 10,93        | 1,82         |

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

PORZIONE DI LOTTO UNICO, di cui al primo pignoramento, censito in Catasto Fabbricati del Comune di BAGNO DI ROMAGNA (FC) come da tabella che segue :

Aggiornamento dell'attuale intestazione catastale da Visura Storica Catasto Fabbricati **(All.04)** :

----- nato in ----- il ----- - -----

Proprietà 1/3 (Unico soggetto esecutato)

----- nato in ----- il ----- - -----

Proprietà 2/3

(Soggetto NON ESECUTATO, come da disposizione del GIUDICE con Verbale del 26/09/2024 nella procedura r.g.n.184/2018).

| Tipologia del bene | Ubicazione                                                    | Piani | Dati Catastali - FABBRICATI - |       |     |                           |      |     |          |                | Sup.Catastale                                             |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------|-------|-----|---------------------------|------|-----|----------|----------------|-----------------------------------------------------------|
|                    |                                                               |       | Fg.                           | P.IIa | Sub | Zo<br>na<br>Ce<br>ns<br>. | Cat. | Cl. | Consist. | Rendita<br>(€) |                                                           |
| <b>ABITAZIONE</b>  | Comune Bagno di Romagna località Valgianna Cà del Vento n.214 | T-1   | 100                           | 65    | -   | 2                         | A/4  | 3   | 10 vani  | <b>593,93</b>  | Totale 234 mq<br>Totale escluse aree scoperte**<br>234 mq |

\*\* 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) CONFINI

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali delle particelle confinanti con il LOTTO UNICO, tutte censite allo stesso Foglio 100 di Bagno di Romagna, si indicano come segue:

- P.IIa 62 ragioni -----
- P.IIa 63 ragioni -----
- P.IIa 83 ragioni -----
- P.IIa 84 ragioni -----
- P.IIa 586 ragioni -----
- P.IIa 587 ragioni ----- **(All.05).**

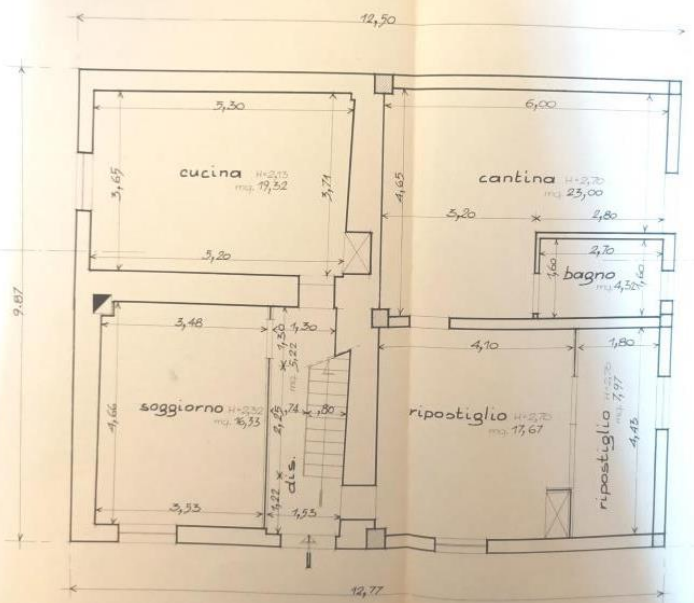
## 02.4) DESCRIZIONE DEI BENI

**Per quanto riguarda la porzione di lotto unico di cui al primo pignoramento r.g.n. 184/2018, ovvero relativo alla particella 65, segue la parte descrittiva.**

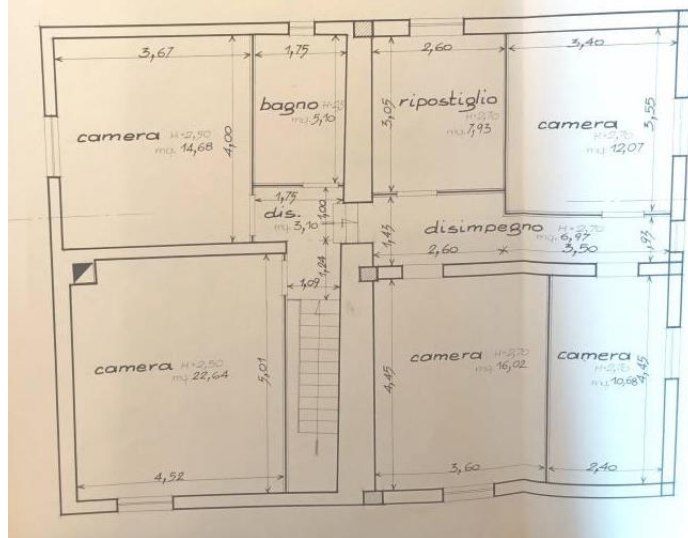
**A tal proposito la ctu precisa di fare riferimento al proprio sopralluogo in loco avvenuto il 17/03/2021, di cui alla precedente perizia già depositata nel fascicolo es.imm.re r.g.n.184/2018.**

Trattasi di un'intera abitazione condonata nel 1989; con questa concessione in sanatoria la proprietà di allora (il padre dell'esecutato) ottenne la regolarizzazione compresa l'Abitabilità di questa costruzione così come rappresentata nell'elaborato grafico del condono (STATO AUTORIZZATO):

## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO



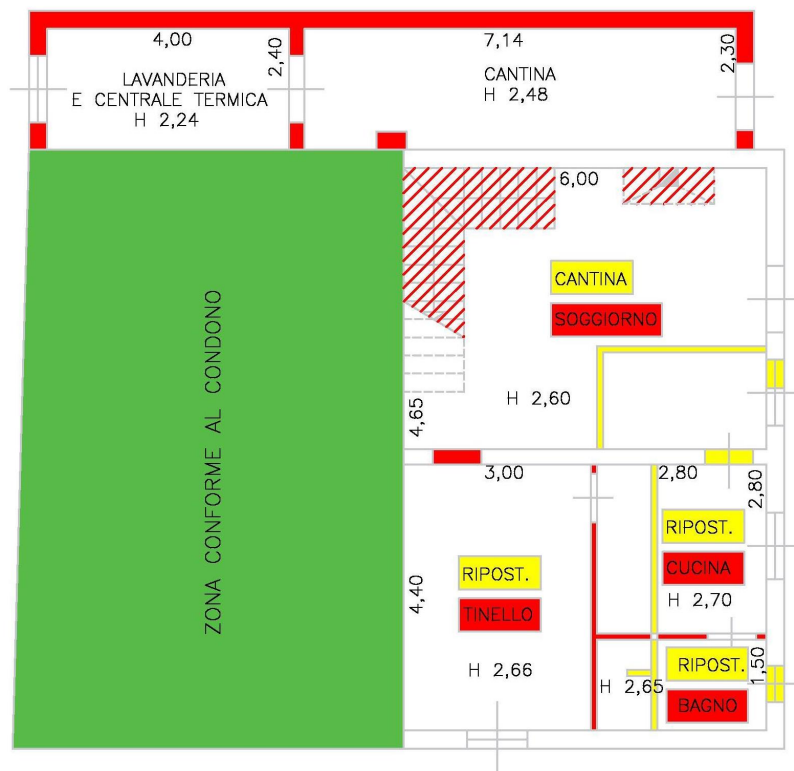
## SEZIONE



In occasione del sopralluogo la ctu ha constatato che nei fatti l'abitazione è stata modificata rispetto quanto condonato, sia a livello architettonico, che strutturale con opera in cemento armato e anche ampliata.

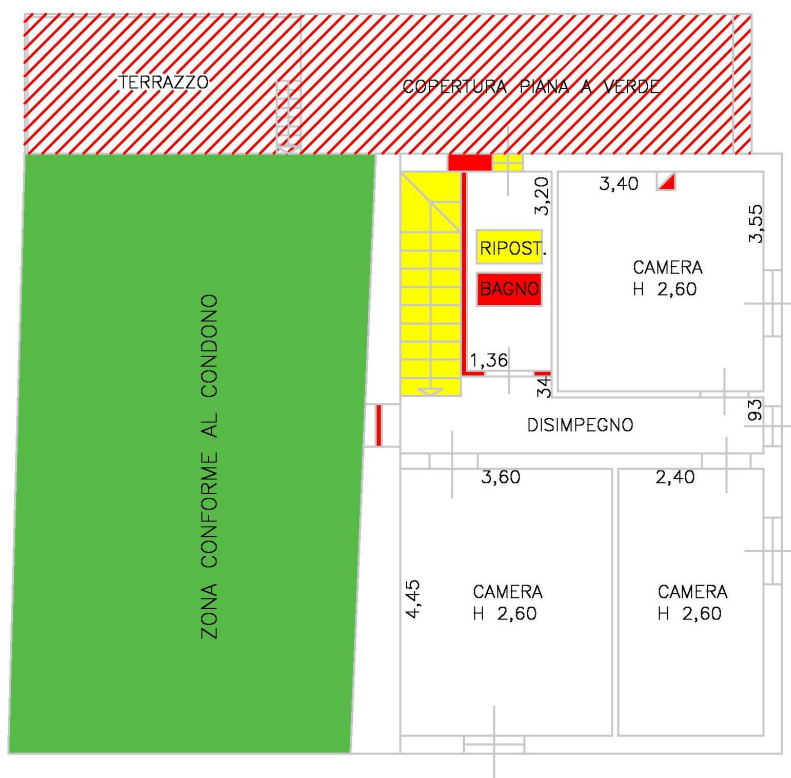
Per poter rappresentare quindi lo stato di fatto attuale la ctu ha proceduto a disegnare schematicamente quanto ha potuto vedere e misurare in tutti gli interni.

La Ctu **RACCOMANDA al GIUDICE in primis** e a tutti i lettori cui sarà rivolta questa perizia di tenere conto che i disegni redatti dalla ctu e sotto riportati sono da intendersi assolutamente solo **INDICATIVI E SCHEMATICI** di ciò che è risultato sul posto; **NON RAPPRESENTANO DI CERTO UN PROGETTO** e **NON POTREBBERO ESSERLO IN QUESTA SEDE**, richiedendo ben altro studio.



## PIANO TERRA – SOLO SCHEMATICO OPERE DIFFORMI COMPARATO DIFFORMITA’

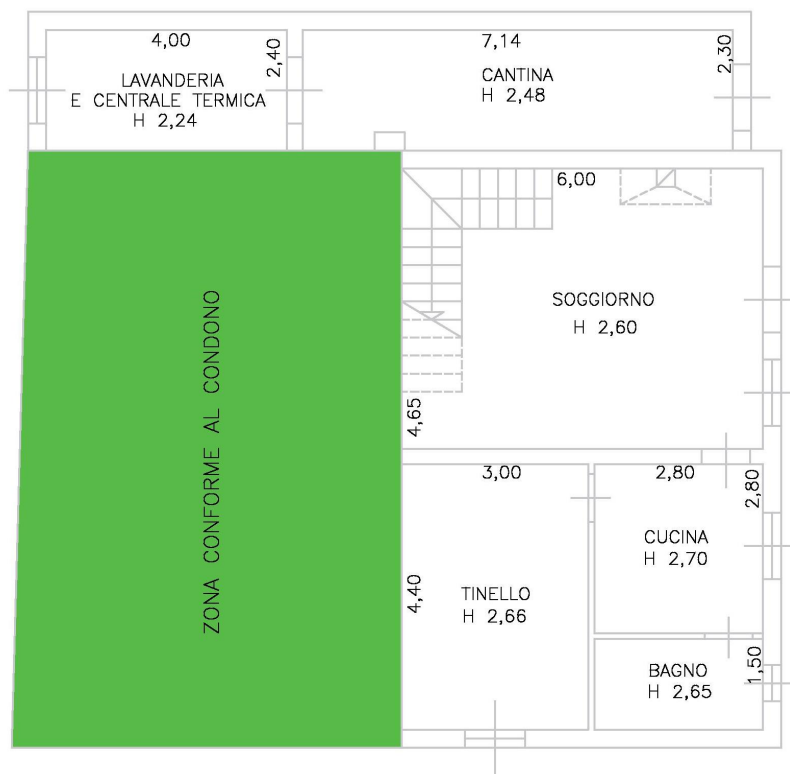
- DEMOLIZIONI E USI AUTORIZZATI
- COSTRUZIONI E USI DI FATTO



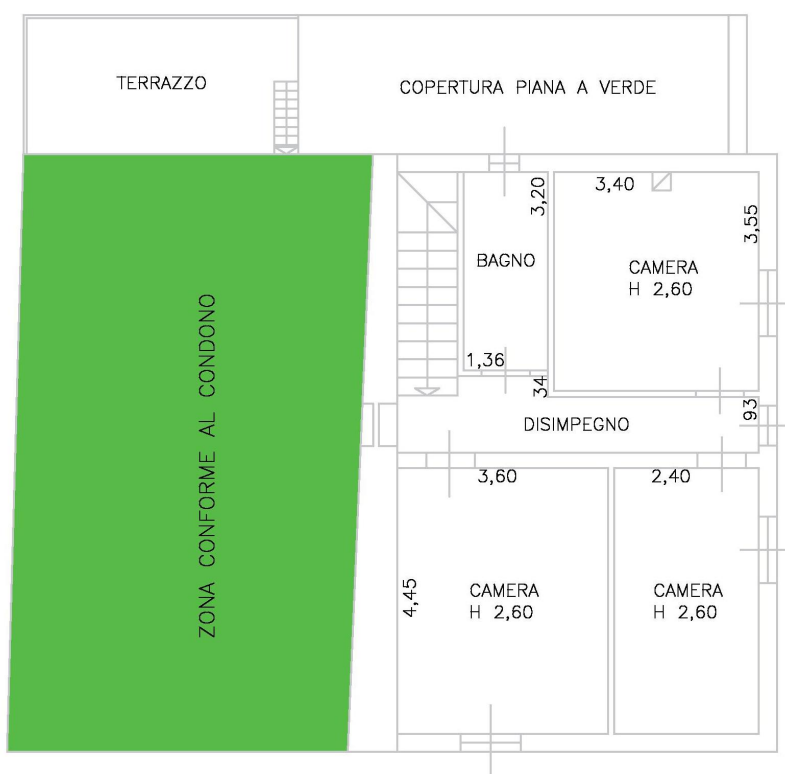
## PIANO PRIMO – SOLO SCHEMATICO OPERE DIFFORMI COMPARATO DIFFORMITA’

- DEMOLIZIONI E USI AUTORIZZATI
- COSTRUZIONI E USI DI FATTO



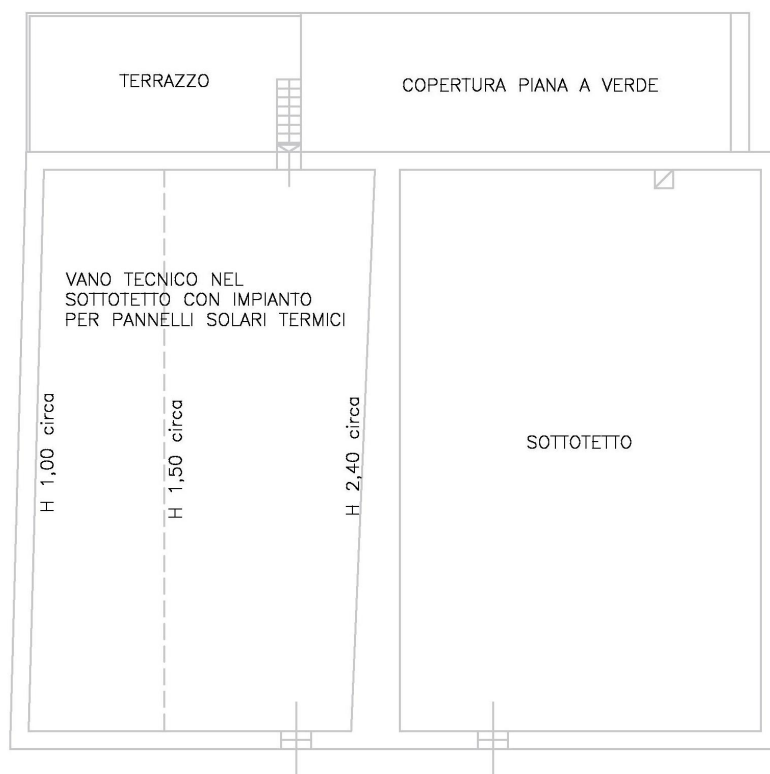


PIANO TERRA – SOLO SCHEMATICO OPERE DIFFORMI  
 STATO DI FATTO



PIANO PRIMO – SOLO SCHEMATICO OPERE DIFFORMI  
 STATO DI FATTO





SOTTOTETTO – SCHEMA VISTO DALLA CTU CON ALTEZZE MISURATE GRAAFICAMENTE SUL DISEGNO DEL CONDONO

Alla luce di quanto riportato sopra si può meglio descrivere lo stato di fatto attuale di questa casa; in pratica essa è stata completamente condonata come unica abitazione e quindi come unica unità immobiliare; infatti risulta così censita.

Invece la Ctu ha trovato sul posto che la casa sia stata divisa in n.2 abitazioni indipendenti sia nella suddivisione degli spazi ed accessi indipendenti, ma anche negli impianti.

Il condono la legittimava suddivisa fra piano terra con zona giorno e cantine/servizi e piano primo accessibile da scala interna di collegamento con camere da letto, bagno e ripostiglio.

Non veniva censito nella planimetria catastale il piano sottotetto invece esistente come si rileva dai disegni del condono (sezione), che invece da una altezza di ml. 1,50 in poi anche questa porzione contribuisce alla rendita catastale complessiva dell'immobile; peraltro esiste una porzione in ampliamento evidentemente edificata in epoca successiva al condono, ove trovano collocazione due locali di servizio al piano terra, accessibili dall'esterno, uno ad uso cantina con angolo cottura e acquaio, l'altro in fondo adibito a lavanderia e locale centrale termica.

La parte più vecchia del fabbricato era costituita da due vani abitativi su due piani oltre a due ripostigli (elementi leggibili nell'atto notarile di vendita del bene da ----- a -----o (figlio) con rogito Notaio ----- del ----- Rep. ----- reperito dalla ctu in occasione dell'accesso agli atti in Comune di Bagno di Romagna.



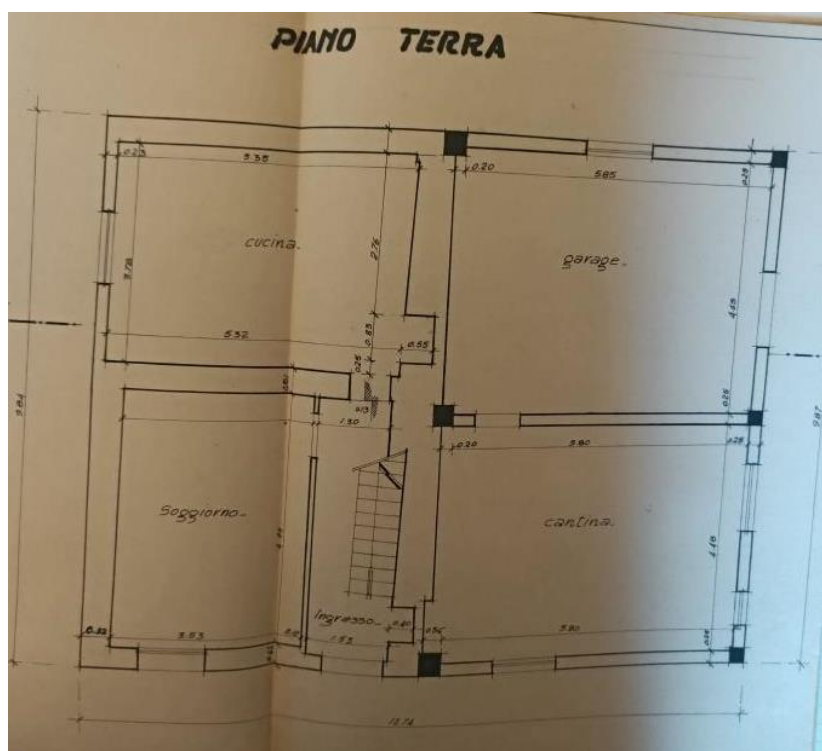
**Barbara Mazzoni geometra**

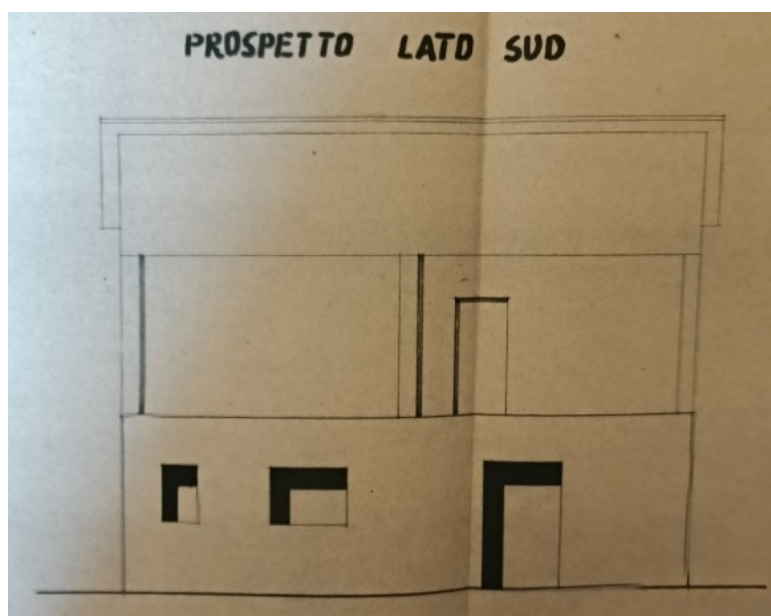
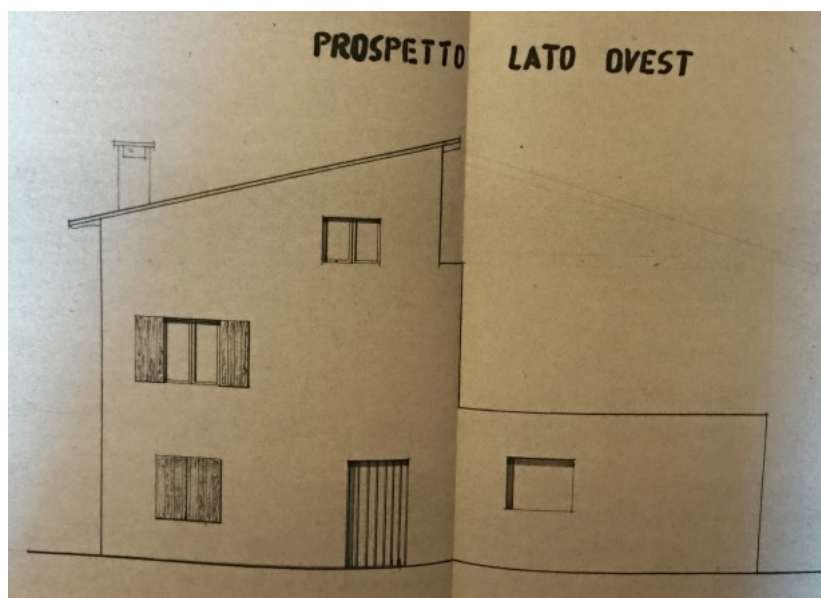
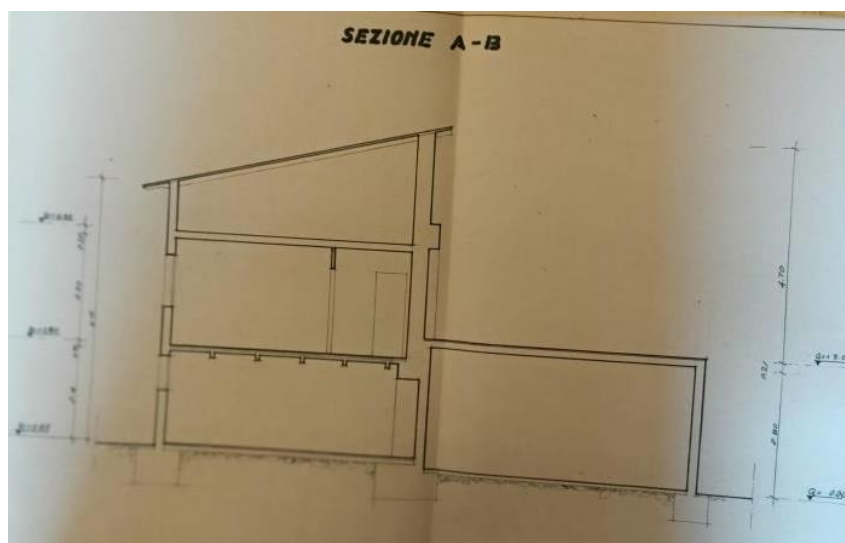
Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it





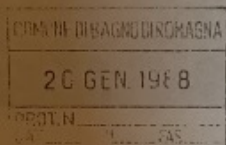
Successivamente quindi al 1965 fu costruita una maggiore porzione di fabbricato senza titolo autorizzativo seppure in atti del Comune la Ctu ha rinvenuto anche la Concessione Edilizia n.27/81 del 20/01/1988 Prot. n.5968 rilasciata dal Comune a ----- per la Ristrutturazione ed ampliamento di questo fabbricato; evidentemente non andò a buon fine tale pratica perché con il condono si sono sanate opere che avrebbero dovuto essere già comprese nella concessione 1981. La parte condonata fu dichiarata risalente al 1983; e alla data del condono non vi era ancora l'ampliamento descritto dalla ctu, come si vede dalle foto reperite nel condono:

OGGETTO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Legge 28/02/1985 n°47: "Norme in materia di controllo  
all'attività urbanistico-edilizia, recupero, sanzioni  
e sanatoria delle opere abusive".

DITTA : BRAVACCINI BENITO residente in S. Piero in Bagno via  
Cà di Borgo-Valgianna 214, Comune di Bagno di R..

Valgianna, lì NOV/1987;

il richiedente  
*Benito Bravaccini*



PROSPETTO NORD



**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



FIANCO EST



VISTA OVEST-SUD

Non vi sono documenti che attestino con certezza la tipologia costruttiva ma dal sopralluogo e dall'epoca la ctu riferisce che la parte vecchia preesistente al 1965 potrà ragionevolmente essere in muratura portante o addirittura pietra. La parte più recente oggetto di condono sarà invece probabilmente in pilastri e travi in cemento armato con solai in latero cemento.



Intonaci interni ed esterni, pavimenti in ceramiche, infissi in alluminio, scuri in legno riscaldamento diviso fra le due porzioni create di fatto oggi.

Una porzione di abitazione risulta alimentata con caldaia a gasolio e radiatori in ogni stanza; la parte più recente adibita ad abitazione e difforme dal condono risulta invece alimentata con termocamino a legna e radiatori. In copertura vi è anche un impianto di pannelli solari termici per contribuire al riscaldamento dell'acqua.

Superfici utili nette:

PIANO TERRA:

Cucina autorizzata mq. 16,33

Soggiorno autorizzato mq. 19,32 (questi due vani sono scambiati per utilizzo)

Ingresso e vano scala autorizzati mq. 5,22

Cucina abusiva mq. 7,80

Tinello abusivo mq. 13,20

Soggiorno abusivo mq. 28,00

Bagno abusivo mq. 5,00

Cantina esterna abusiva mq. 16,40

Lavanderia e C.T. abusiva mq. 9,60

PIANO PRIMO:

camera autorizzata mq. 14,68

camera autorizzata mq. 22,64

bagno autorizzato mq. 5,10

camera autorizzata mq. 16,02

camera autorizzata mq. 10,68

camera autorizzata mq. 12,07

bagno abusivo mq. 4,35

disimpegno autorizzato mq. 6,97

terrazzo non comunicante abusivo mq. 10,50

terrazzo non comunicante abusivo mq. 17,10 (copertura piana a verde)

Le altezze dei locali variano da piano a piano e da stanza a stanza; risultano solo in parte conformi al condono; vale a dire che le altezze con differenza maggiore o minore del 2% ammesso dalle tolleranze ai sensi delle normative edilizie e urbanistiche vigenti, rappresentano anch'esse difformità dello stato di fatto rispetto lo stato autorizzato.



#### PIANO SOTTOTETTO:

Porzione accessibile con scala esterna sul terrazzo abusivo mq. 50,50

Porzione non accessibile mq. 55,70 (probabilmente ci potrebbe essere una botola sfuggita all'attenzione della ctu, ma comunque munita di finestra verso il fronte strada).

#### ESTERNAMENTE:

La particella su cui sorge la casa ha una superficie catastale pari a mq. 337,00 fra coperta e scoperta; calcolando la superficie coperta dal sedime del fabbricato che è pari a mq. 127,00 circa + ampliamento abusivo di mq. 33 circa restano mq. 177,00 di spazio scoperto pertinenziale e perimetrale ovvero la corte.

Riguardo alla porzione di lotto unico, oggetto del primo pignoramento, ovvero oggetto della precedente perizia da parte della sottoscritta, si conferma la medesima nota:

Stato generale del bene buono nelle finiture e impianti, ma con sospetto di compromissione a livello strutturale date le forti pendenze dei solai soprattutto nella porzione vecchia dell'immobile, ovvero si percepisce standovi sopra che pende sensibilmente.

**Per quanto riguarda la porzione dei beni di cui all'es.imm.re r.g.n. 96/2024, che completa il lotto unico di cui all'estensione di pignoramento, si riferisce che la ctu ha provveduto ad effettuare sopralluogo in data 28/01/2025, per la presa visione della particella 557.**

**Pertanto si descrive quanto segue:**

Per quanto riguarda la part.lla 557 essa è costituita da terreno agricolo sul quale sono risultati presenti in parte porzioni di immobile come già indicate meglio nella descrizione sopra riguardo la particella 65 (abitazione) e che ricadono presumibilmente a cavallo delle due particelle catastali (65 e 557) ora entrambe pignorate, oltre manufatti abusivi di modeste dimensioni, a tipologia precaria, una struttura leggera a telaio metallico priva di copertura e/o tamponamenti, probabilmente potrebbe essere stata un sostegno per serra da orto; i manufatti sono coperti con lastre di "Eternit"; sono presenti alcune lastre di "Eternit" appoggiate ad una piante, presumibilmente ricadente dentro al lotto pignorato; si precisa che in visura catasto terreni tutta la particella 557 è censita Castagneto da Frutto; nei fatti la porzione a valle della strada non presenta alcuna piantumazione ma solo sostanzialmente prato; la restante porzione a monte della strada presenta piantumazione, con presenza presumibilmente di qualche castagno insieme ad altra vegetazione anche spontanea, oltre a qualche quercia/cerro, oltre qualche abete, ma comunque nell'insieme, per ciò che è stato possibile vedere dai punti accessibili da parte della ctu in data



28/01/2025, al momento non perfettamente governato o curato specificatamente.

Non vi è alcun confine materializzato fra la particella 65 e la particella 557 circostante, ma ad oggi sono entrambe le porzioni immobiliari pignorate che compongono l'intero lotto unico in esecuzione.

Si è riscontrata una recinzione in rete metallica verso la particella più a monte.

Nel merito degli esatti confini del lotto unico la ctu evidenzia che solo con rilievo topografico strumentale adeguato si potranno individuare sul posto le linee dei confini di proprietà, ma che in questa sede non è richiesto e compreso nell'operato della scrivente.

La ctu evidenzia che la strada esistente, di accesso al lotto unico, non è riportata sulla mappa del catasto terreni.

Tale strada di accesso al lotto unico parte dalla SP43 in corrispondenza del cartello segnaletico di fine Valgianna (frazione di Bagno di Romagna); essa è asfaltata per tutto il tratto a partire dall'imbocco sulla provinciale e fino a lotto unico compreso.

Si precisa che questa strada rappresenta anche l'accesso per altri immobili, presenti sia prima che dopo il lotto unico.

La ctu ha reperito tramite il servizio GeoSit la sovrapposizione solo grafica e approssimativa della mappa del catasto terreni del lotto unico sull'immagine satellitare.

Da questa sovrapposizione di ausilio tecnico alla ctu, si riscontra con chiarezza che una porzione di questa strada di accesso al lotto unico ricade pienamente sulla particella 557 pignorata, ma anche un altro tratto di strada per l'accesso ad altro immobile tipo capannone, poco distante a monte del lotto unico, ma totalmente estraneo al pignoramento.

Dalle informazioni reperite dalla ctu presso il Comune di Bagno di Romagna (Ufficio Lavori Pubblici) oltre quanto risulta nel certificato di destinazione urbanistica reperito in questa sede ai fini della perizia (del quale meglio di precisa nel proseguo) la ctu riferisce che questa strada:

- NON E' una STRADA COMUNALE
- NON E' una STRADA ISCRITTA NELLO STRADARIO DEL COMUNE, RELATIVO ALL'ELENCO DELLE STRADE PRIVATE DI USO PUBBLICO.

Alla luce di quanto sopra la ctu riferisce che questa strada probabilmente appartiene e si configura di tipologia STRADA PRIVATA, usualmente di proprietà dei frontisti e nei fatti, sul posto, risulta aperta al pubblico passaggio di chiunque, non essendovi nessun impedimento o segnalazione (tipo segnaletica particolare, tipo sbarre o altro).

Per quanto sopra il tratto di questa strada che attraversa ed insiste sulla particella 557 si configura SERVITU' ESISTENTE DI FATTO A CARICO DEL LOTTO UNICO PIGNORATO e A FAVORE DI ALTRE PROPRIETA', estranee al pignoramento.

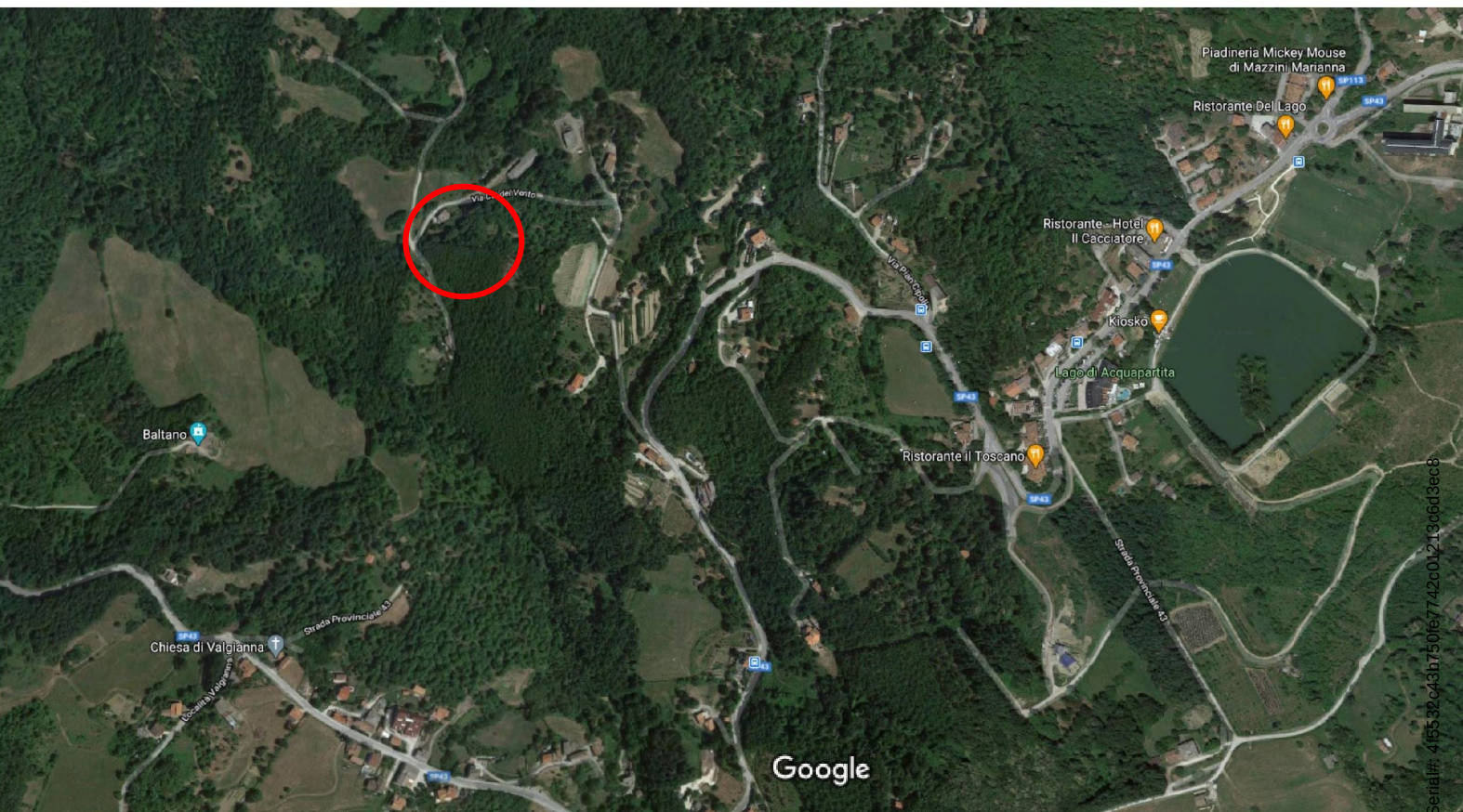


### SERVITU' DI FATTO - A carico lotto unico

- Strade private esistenti (come meglio indicato sopra) che attraversano la part.Ila 557;
- Presenza di pali in cemento di sostegno linea elettrica aerea;
- Presenza di pali in legno di sostegno probabilmente di linea telefonica.

### 02.5 – Foto

Google Maps



Immagini ©2021 Google, Immagini ©2021 CNES / Airbus, European Space Imaging, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2021

1003  
Serial#: 4F532C43h750fe7742c01213c6d3ec8

Foto satellitare con vista del contesto del lotto unico: località Valgianna e sotto particolare abitazione P.Ila 65

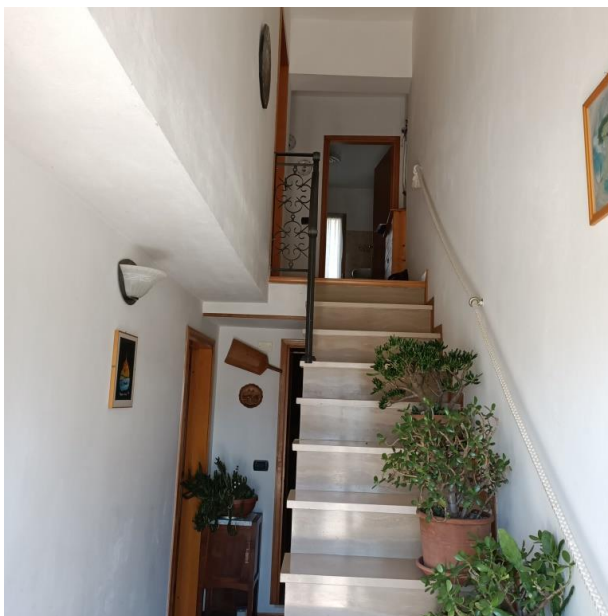


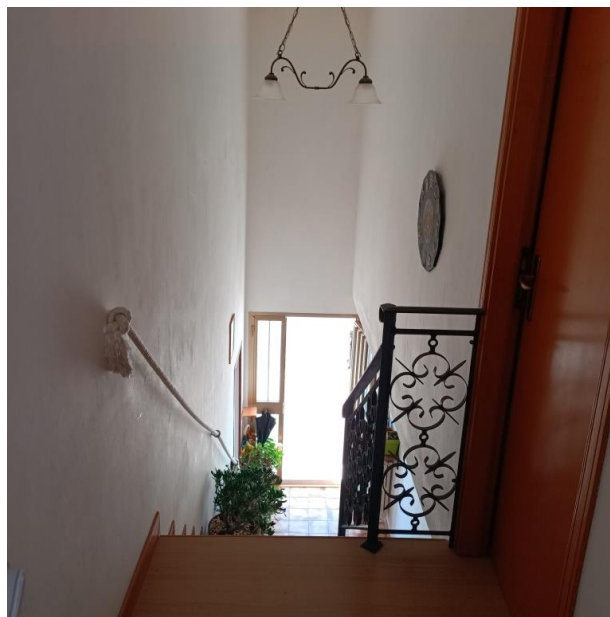


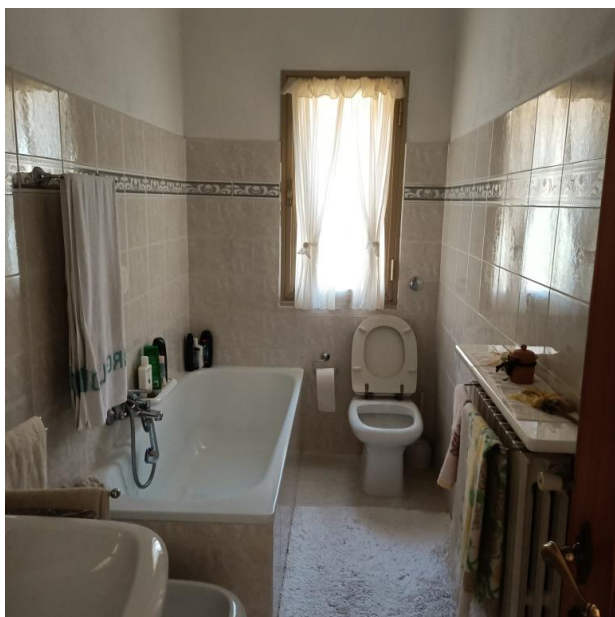
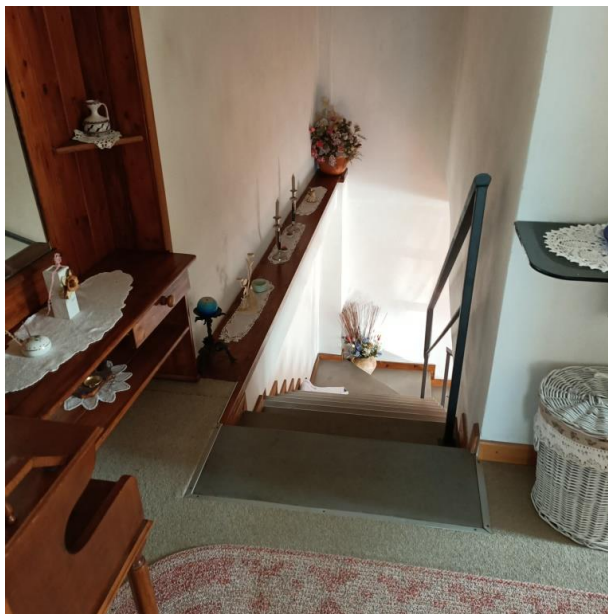
Sovrapposizione GeoSit con mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare (All.06)

**Il cerchietto rosso evidenzia le due particelle (65 e 557) che costituiscono l'intero lotto unico.**

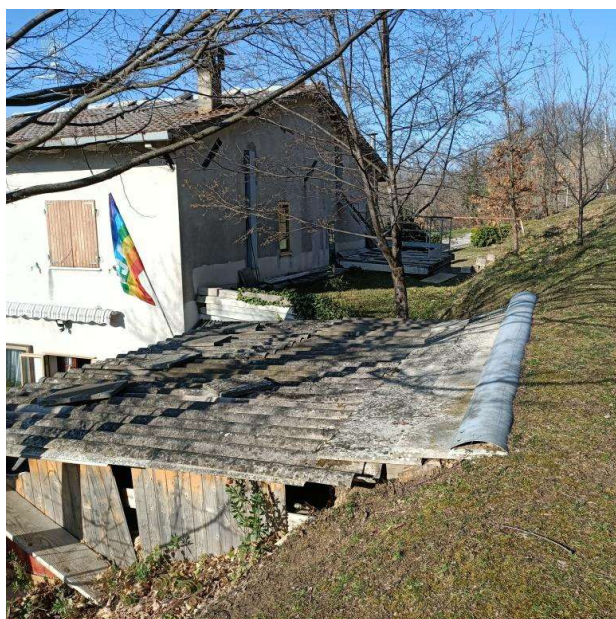


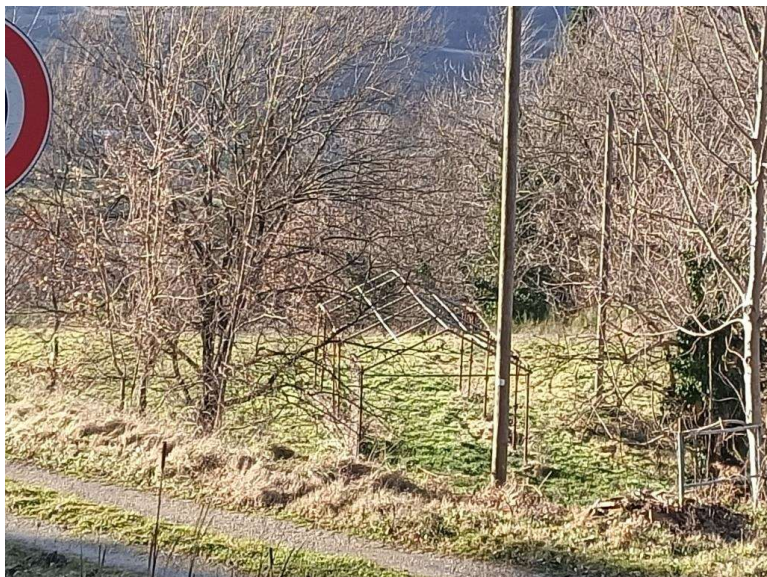
















**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

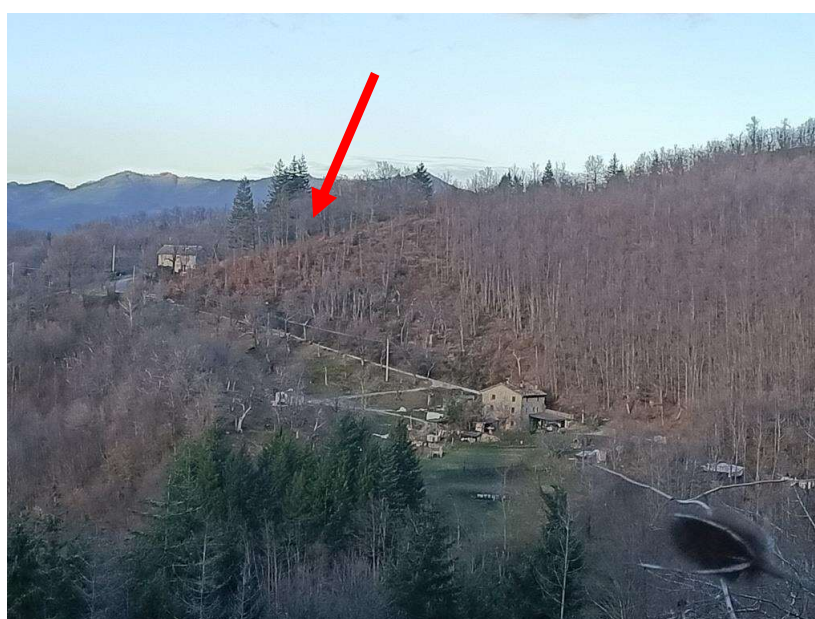




IMBOCCO STRADA DI ACCESSO, svolta a six dalla SP43 all'altezza cartello fine VALGIANNA



VISTA PANORAMICA LOTTO UNICO scattata dalla SP43



**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, in considerazione del fatto che:

- sia nella Certificazione Notarile del 28/08/2018 a cura e firma del Notaio D.ssa -----  
----- di Forlì già prodotta agli atti del primo pignoramento r.g.n. 184/2018,
- sia nella Certificazione Notarile del 24/06/2024 a cura e firma del Notaio Dott. -----  
di Forlì prodotta agli atti del pignoramento r.g.n. 96/2024 in estensione al primo r.g.n.184/2018,  
la provenienza oltre al ventennio è stata elencata puntualmente.

Il LOTTO UNICO oggetto di perizia è attualmente di proprietà per la quota di 1/3 dell'ESECUTATO con la comproprietà della restante quota di 2/3 in capo al fratello -----  
----- (Soggetto NON ESECUTATO).

- **COMPRAVENDITA** con atto ai rogiti del Notaio Dr. ----- del -----  
----- Rep.n.----- trascritto a Modigliana il ----- Reg.Part.--  
con cui il Sig. ----- vendeva al figlio ----- la piena  
proprietà del terreno in Bagno di Romagna, località Cà del Vento, con sovrastante piccolo  
fabbricato di civile abitazione non ancora accatastato perché di recente costruzione censito al  
Catasto terreni di Bagno di Romagna al Fg.100 Part.IIIa 65 di mq.7.390,00 (**All.06 Rif. Allegati ctu  
nel fascicolo r.g.n. 184/2018**).

La ctu evidenzia che al momento di tale atto l'originaria part.IIIa 65 oggetto di rogito,  
comprendeva anche l'attuale part.IIIa 557; quest'ultima derivata appunto dall'originaria 65  
come si rileva dalle annotazioni presenti nelle rispettive visure del catasto terreni (**All.01 +  
All.03**).

- **SUCCESSIONE LEGITTIMA** di ----- nato a -----  
il ----- (padre dell'esecutato) deceduto il -----, registrata a Cesena in  
data ----- al n.---- Vol. ---- e trascritta a Forlì il ----- Art.-----con cui  
i beni che compongono l'intero lotto unico divennero di proprietà per 1/3 indiviso ciascuno della  
Sig.ra ----- (moglie), ----- (figlio) e -----  
---- (figlio) (**All.07 Rif. Allegati ctu nel fascicolo r.g.n. 184/2018**).



- **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** di ----- nata a ----- il -  
----- (madre dell'esecutato) deceduta il -----, in virtù di  
testamento olografo pubblicato con atto Notaio ----- di ----- il -----  
----- Rep. -----, registrato a Cesena il ----- al n. ----- e  
successiva Denuncia di Successione registrata a Cesena in data ----- al n. -----  
--- Vol. ----- e trascritta a Forlì il ----- Art.----- e relativa  
**ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'** trascritta a Forlì il ----- Art. ----,  
con cui la quota di proprietà sui beni che compongono l'intero lotto unico in capo a -----  
-----, pari ad 1/3, diviene di proprietà del figlio ----- (NON  
ESECUTATO) il quale diviene così proprietario di 2/3 complessivi dei beni pignorati che  
compongono il lotto unico **(All.07)**.

#### **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 r.g.n. 184/2018 risulta presente la Relazione Notarile a cura e firma del Notaio d.ssa ----- di -----  
----- e nell'Esecuzione Immobiliare r.g.n. 96/2024 risulta presente la Relazione Notarile a cura e firma del Notaio dott. ----- di ----- datata -----.  
Il giorno 26/01/2025 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 quindi al giorno 24/01/2025, si è accertato che **NON VI SONO** ulteriori gravami sui beni in esecuzione oltre quelli già indicati nelle Relazioni Notarili delle procedure esecutive riunite **(All.08)**.

#### **05) PLANIMETRIE**

Per la porzione di beni di cui p.lla 65 (Abitazione) si fa riferimento a quanto già riportato nel precedente capitolo 2.4).

Per la porzione di beni di cui alla p.lla 557 segue la mappa del catasto terreni inserita sotto, a rappresentazione grafica del terreno **(All.02)**.





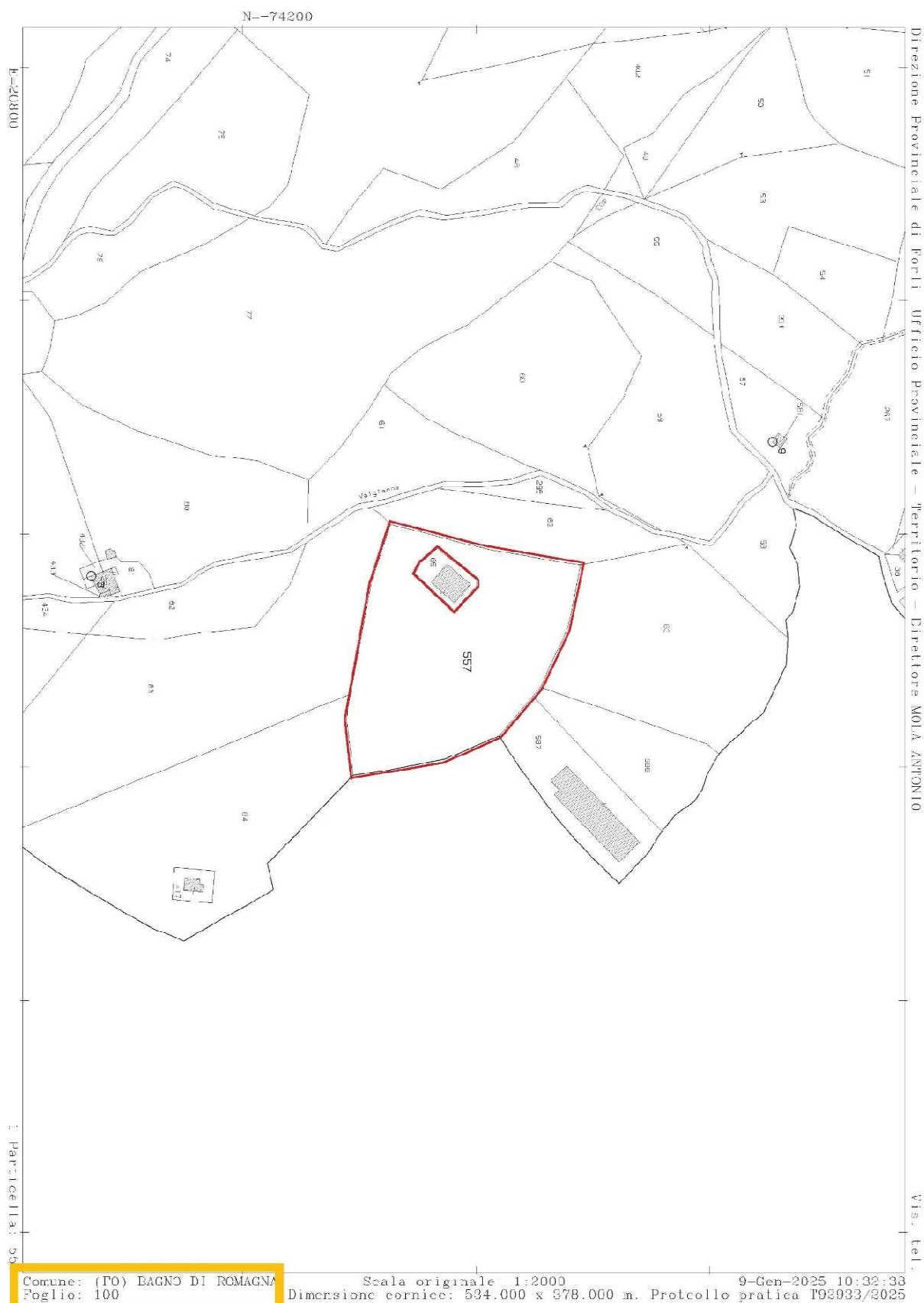
**Barbara Mazzoni geometra**

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it



**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'ESECUTATA, CON INDICAZIONE (se occupato da terzi) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E'OCCUPATO... (es., contratti di locazione, contatti di comodato, ..)**

Nell'es.imm.re r.g.n. 184/2018, dall'ispezione compiuta presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì a nome dell'esecutato, dei comproprietari e con riferimento anche ai dati catastali, richiesta di Ispezione inviata dalla Ctu il 04/03/2021 via PEC è stata trasmessa risposta dell'Agenzia delle Entrate via PEC in data 18/03/2021 dalla quale risulta che non esiste alcun contratto registrato (All.11 - Rif. Allegati ctu nel fascicolo r.g.n. 184/2018).

La ctu ha provveduto a chiedere ispezione aggiornata che comprende anche la particella 557 di cui all'es.imm.re r.g.n. 96/2024 riunita, con PEC all'Agenzia delle Entrate di Forlì, per loro ricerca a nome dell'esecutato e del fratello (attuali proprietari dei beni lotto unico); dalla risposta pervenuta in data 29/01/2025 risulta che non esiste alcun contratto registrato (All.09).

**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.**

Si riporta quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.1 del 14/01/2025 rilasciato dal Comune di Bagno di Romagna su richiesta della ctu, per le part.lle 65 e 557 del foglio 100 (Lotto Unico) **(All.10).**

Dato atto che:

in data 15/04/24 con atto deliberativo di C.C. n. 14 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG);

conseguentemente il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta, in via transitoria, una doppia destinazione urbanistica; rispetto alla trasformazione d'uso dei suoli, allo stato attuale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 c. 1 della L.R. n. 24/2017 che stabiliscono:

“A decorrere dalla data di adozione, da parte dell'organo consiliare competente, di tutti gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative varianti ai sensi dell'articolo 46, comma 1, le amministrazioni pubbliche sospendono ogni determinazione in merito:

a) all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni dei piani e delle varianti adottati, incompatibili con gli indirizzi degli stessi o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;

b) all'approvazione di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che presentino previsioni in contrasto con quanto disposto dal piano e dalla variante adottati”.



## **DESTINAZIONE URBANISTICA RELATIVA ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE AI SENSI DELLA L.R. 20/00**

### **1 PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

(Approvato con deliberazione C.C. n.70 del 08/11/06)

Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati (“Norme” – Elaborato n. 12):

- “unità di paesaggio” (art.2.1)
- “sistema collinare” (art.2.2)
- “Territorio rurale”: “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” (art. 3.41)
- *parzialmente* “Sistema forestale e boschivo” (art. 2.3)
- *parzialmente* “Sistema delle aree agricole” (art. 2.4).

### **ULTERIORI PARTICOLARI DESTINAZIONI-PREVISIONI DERIVANTI DA P.S.C. O DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E VINCOLI SOVRACOMUNALI:**

- aree parzialmente ricomprese all’interno dell’area soggetta a vincolo paesaggistico in relazione alle disposizioni introdotte dal D. Lgs. n.42 del 22/01/2004 (aree boscate)
- aree ricomprese all’interno dell’area soggetta alle prescrizioni dettate dal R.D.L. 30/12/23 n. 3267 – Vincolo idrogeologico
- aree ricomprese in “Aree a rischio idrogeologico” (art.13 - R4) (Piano Stralcio Autorità di Bacino).

### **2 REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)**

(approvato in data 21/04/2009 con atto deliberativo C.C. n. 31)

**Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati** (“Norme” - Elaborato n. 2):

- ☞ aree ricomprese nel “Territorio rurale”: “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico”.

### **3 ULTERIORI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E VINCOLI SOVRACOMUNALI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

(Variante specifica approvata con delibera del C.P. prot. 103517/57 del 10/12/2015)

**Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati:**

- aree ricomprese in “Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità”.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA RELATIVA ALLA PIANIFICAZIONE ADOTTATA AI SENSI DELLA L.R. 24/17**

### **PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)**

( adottato in data 15/04/24 con atto deliberativo C.C. n. 14)

**Aree soggette ai vincoli e tutele indicate nell’elaborato VT - scheda dei vincoli:**

- aree ricomprese negli “Ambiti di paesaggio del Savio: Vallate cesenati (Tav. VT.1)
- aree ricomprese nel “Sistema collinare: mediacollina-bassa collina” (Tav. VT.1)
- aree ricomprese nell’area soggetta alle prescrizioni dettate dal R.D.L. 30/12/23 n. 3267 “Vincolo idrogeologico” (tav. VT 2)
- aree ricomprese parzialmente nel “Sistema forestale boschivo” (tav. VT 2)
- aree ricomprese parzialmente nelle “Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica D.Lgs. 42/04” art. 146” (aree boscate) (tav. VT 3)
- aree ricomprese in “Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità”(tav. VT 4.a)
- aree ricomprese parzialmente nelle infrastrutture viarie (tav. VT 5).

**Aree soggette alle disposizioni degli articoli di seguito indicati** (“Norme” – elab. TR7) (Tav. TR 1)

**TERRITORIO RURALE (parte V)**

**Ambiti del paesaggio e aree di transizione (art. 5.2)**

- aree ricomprese nei “Paesaggi del Savio” (art. 5.2.1).

### **ULTERIORI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E VINCOLI SOVRAODINATI PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

(“Variante di coordinamento PAI-PGRA” a pprovata con delibera della Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016 )

**Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati:**

- “Aree a rischio idrogeologico” (art.13 – R4) **(All.10).**

**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.**

Il lotto unico non è contestualizzato in un condominio.

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

Non essendovi alcun condominio, non vi sono spese in tal senso.

**11) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI.**

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) (approvato in data 21/04/2009 con atto deliberativo C.C. n. 31)

Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati (“Norme” - Elaborato n. 2):

- ☐ ☐ **aree ricomprese nel “Territorio rurale”: “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” (All.10).**

Si rimanda a tutto quanto preveda la normativa vigente di appartenenza per questo ambito territoriale, precisando che il Comune di Bagno di Romagna in data 15/04/2024 con delibera di C.C. n. 14 ha adottato il PUG (PIANO URBANISTICO GENERALE - nuovo strumento urbanistico) ovvero attualmente ne vige la salvaguardia transitoria (come si legge nel CDU).

**12) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la Vendita.**

La ctu ha reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica n.1 del 14/01/2025 rilasciato dal Comune di Bagno di Romagna su richiesta per le part.lle 65 e 557 del foglio 100 (lotto unico) **(All.10).**

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’**

In data 17/03/2021 la Ctu, previo appuntamento concordato con il Comune causa anche quelle che erano le procedure per l’emergenza Covid-19 a quella data, ha effettuato l’accesso agli atti ovvero



ha potuto visionare le pratiche edilizie che sono state rinvenute su richiesta della ctu per questo immobile.

Si elenca quanto trovato dal comune:

- **Concessione Edilizia n.---- Prot. n. ---- del 1988** rilasciata dal Comune a -----  
- avente ad oggetto la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato di civile abitazione **(All.13 - Rif. Allegati ctu nel fascicolo r.g.n. 184/2018).**
  
- **Concessione in Sanatoria n. --- del 1989 (CONDONO)** rilasciata a ----- per la costruzione totalmente abusiva di fabbricato di civile abitazione – Pratica n. ----- del 1986. Sulla Concessione nel retro è apposto il timbro del Comune che dichiara Abitabili o agibili i locali nel progetto evidenziali per gli usi consentiti dalla legge ai sensi dell'Art.35 – 14° comma Legge n.47/1985.
  
- Dalle pratiche come sopra significa che lo stato autorizzato per l'immobile è quello di cui al Condono (All.14 - Rif. Allegati ctu nel fascicolo r.g.n. 184/2018).

### **13.2) SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')**

Come già riportato al Capitolo 2.4) che precede la Ctu ha riscontrato difformità di vario genere sussistenti nei i beni p.lla 65, di cui al pignoramento r.g.n. 184/2018.

Per il dettaglio si rimanda a tale capitolo ove sono rappresentate anche graficamente le difformità cui ci si riferisce (ad esempio anche mancanza di antibagno fra bagno e cucina abusive piano terra). Nel merito dunque della situazione constatata, la Ctu conferma la sussistenza di ABUSI/DIFFORMITA'.

Per quanto riguarda la p.lla 557 (terreno agricolo) di cui al pignoramento r.g.n. 96/2024 riunito, la ctu ha effettuato sopralluogo in data 28/01/2025, rilevando la presenza di alcuni manufatti di modeste dimensioni, a tipologia precaria, una struttura leggera a telaio metallico priva di copertura e/o tamponamenti, probabilmente potrebbe essere stata un sostegno per serra da orto; i manufatti sono coperti con lastre di "Eternit"; essi, anche documentati nelle foto allegate, risultano abusivi ovvero difformi ai titoli edilizi/autorizzativi rinvenuti.

### **14) SANABILITA' OPERE DIFFORMI – RIPRISTINI - COSTI PREVISTI**

La ctu precisa che occorre fare anche riferimento alle attuali normative edilizie e urbanistiche, recentemente modificate per alcune parti dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (cosiddetto Decreto Salvacasa).



Per quanto riguarda l'abitazione come descritta, vista la tipologia e molteplicità delle difformità in essa riscontrate la ctu riferisce che per stabilire la loro concreta sanabilità occorre uno studio progettuale condiviso anche con il Comune e che addirittura coinvolge strutturalmente l'immobile; si consideri che per la scala interna abusiva realizzata in cemento armato nella zona adibita a soggiorno, è stato anche demolito un campo di solaio orizzontale; inoltre vi è l'ampliamento esterno in aderenza in cemento armato e modifica a bucature nelle partiture interne non divisorie ma presumibilmente portanti. In questa condizione e dovendo garantire il rispetto delle normative edilizie-urbanistiche-sismiche e strutturali si rende assolutamente indispensabile uno studio preliminare anche con sondaggi e saggi sul posto per poter stabilire le compromissioni che vengono a generarsi; peraltro in un edificio che non è stato realizzato con un progetto strutturale alla sua origine e che presenta invece un livello di vulnerabilità in quanto ci sono pendenze anomale in alcune zone di solaio al piano primo. Non ultimo, la divisione in 2 unità abitative da 1 unica autorizzata, stando al fatto che ci si trova in zona agricola, resta materia da affrontare anche a livello soggettivo in quanto dipende strettamente dai requisiti dei richiedenti e aventi titolo.

Per quanto riguarda i manufatti abusivi descritti e documentati nelle foto allegate presenti sulla p.lla 557, ricadendo in territorio rurale, vista anche la loro tipologia costruttiva, coperti tutti con lastre di eternit, saranno da demolire/rimuovere in quanto difformi dai titoli edilizi/autorizzativi rinvenuti.

Visto tutto quanto sopra, non sussistono le condizioni oggettive per calcolare in sede di ctu i costi analitici che seguono:

parcelle tecniche professionali per le pratiche e progetti delle sanatorie edilizie e strutturali con i ruoli di progettista, direttore lavori e coordinatore della sicurezza obbligatori ai sensi di legge, costi delle sanzioni che saranno applicate ai sensi di legge e normativa vigente perchè scaturiranno solo in base ai progetti di sanatoria, non compresi in questa sede di ctu; costi per i lavori dedicati ai ripristini compresi i costi di smaltimento di tutti i materiali di risulta fra i quali anche le lastre di "Eternit", costi per le pratiche di aggiornamento catastale e anche eventuali altre pratiche autorizzative che si rendessero necessarie, ma individuabili solo a cura del tecnico progettista delle sanatorie. Per questo motivo la ctu procederà con la valutazione dell'intero lotto unico, ma applicando al valore stimato una riduzione percentuale omnicomprensiva, prudenziale e ritenuta congrua al caso specifico.

**15) VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO**



## **DERIVANTI DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.**

- Come rilevato dai titoli di provenienza l'esecutato è divenuto titolare del diritto di proprietà sui beni con successione del padre **(All.07 - Rif. Allegati ctu nel fascicolo r.g.n. 184/2018).**

## **16) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

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

Non essendoci alcun APE già esistente, è stato elaborato nuovo **APE n. 02985-197110-2021-Rev01** rilasciato il 28/03/2021 valido fino al 28/03/2031, a cura dell'Ing. ----- (Soggetto Certificatore) che su richiesta della ctu, ne ha prodotte n.2 copie originali firmate e timbrate da depositare presso la Cancelleria preposta.

- L'abitazione risulta essere in **CLASSE energetica G** **(All.15 - Rif. Allegati ctu nel fascicolo r.g.n. 184/2018).**

## **17) CATASTO**

### **17.1) Catasto Fabbricati**

L'unità immobiliare Fg. 100 P.la 65 al momento del pignoramento risultava già censita nella visura al Catasto Fabbricati, coerentemente allo stato autorizzato dal condono per piano terra e primo **(All.04).**

Il terreno Fg. 100 P.la 557 al momento del pignoramento risultava già censita nella visura al Catasto Terreni di Bagno di Romagna (FC) **(All.03).**

### **17.2) VARIAZIONE CATASTALE PER AGGIORNAMENTO**

La planimetria catastale risultando conforme allo stato autorizzato dal condono, non è conforme allo stato di fatto compreso anche il piano sottotetto per la porzione di interesse ai fini censuari.





## 18) STIMA LOTTO UNICO

**Diritto di piena PROPRIETA' di ABITAZIONE e TERRENO circostante, tutto situato in Comune di Bagno di Romagna (FC) – località Valgianna – Via Cà del Vento n.214 (quota pignorata pari ad 1/3).**

### 18.1) Scelta del criterio di stima (ANALITICO)

- Per quanto riguarda la porzione di beni di cui alla part.lla 65 (Abitazione con corte pertinenziale), 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 ricadessero sui confini di proprietà.

- Per quanto riguarda la porzione di beni di cui alla part.lla 557, trattandosi di terreno agricolo, esso verrà valutato in base alla sua superficie catastale moltiplicata per il valore a metro quadrato ufficiale di cui ai “Valori Agricoli Medi (VAM)” della provincia di Forlì-Cesena Annualità 2024 – Pubblicazione sul BUR n.47 del 15/02/2024, con riferimento alla Regione Agraria N°1 – Montagna del Savio e del Montone - Zona A - entro cui ricade ed è compreso il Comune di Bagno di Romagna (FC); applicando per la stima il valore del CASTAGNETO DA FRUTTO – DEGRADATO dato lo stato generale di fatto come descritto **(All.12)**.

### 18.2) Determinazione superficie commerciale

#### Porzione di beni p.lla 65

N.B. Le superfici sono calcolate dalla ctu graficamente sullo stato autorizzato, verificandolo anche con le misure fatte in loco nel primo pignoramento r.g.n.184/2018.

|                                                                              |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Abitazione (P.T.-1°) (250,00 x 100%) =                                       | mq.        | 250,00 +      |
| Ampliamento esterno P.T. (27,60 x 50%) =                                     | mq.        | 13,80 +       |
| Terrazzi P1° (27,60 x 10%) =                                                 | mq.        | 2,76 +        |
| Porzione del sottotetto grezzo accessibile con scala esterna (35,80 x 20%) = | mq.        | 7,16 =        |
| <b>Totale Sup. Commerciale</b>                                               | <b>mq.</b> | <b>273,72</b> |

#### Porzione di beni p.lla 557

La superficie commerciale equivale a quella catastale nominale, da Visura Catasto Terreni.

Fg. 100 P.lla 557 Mq. 7.053,00

**Totale Sup. Commerciale** **mq. 7.053,00**

### 18.3) Valutazione e Fonti di informazione



#### Porzione di beni p.lla 65

Alla superficie commerciale calcolata verrà moltiplicato il valore unitario individuato e ritenuto congruo al bene dalla ctu attraverso ricerca, **indagine e riscontro con le quotazioni dei parametri OMI – 2° semestre 2020 – Valgianna - che risultano immutate anche nei medesimi OMI – 1° semestre 2024 (All.13)** e da indagine di mercato on-line dei valori attualmente correnti per le offerte in vendita di beni simili nella zona; tenendo altresì conto che si tratta di una costruzione in parte vecchia e in parte più recente, della sua qualità e stato di finiture e conservazione generale del bene.

Mq. 273,72 x € 1.350,00/mq. Abitazione economica media = \_\_\_\_\_ € 369.522,00

- Coefficiente per età, qualità e stato : 0,70\*

€ 369.522,00 x 0,70 = \_\_\_\_\_ € 258.665,40

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

#### Porzione di beni p.lla 557

“Valori Agricoli Medi (VAM)” della provincia di Forlì-Cesena Annualità 2024 – Pubblicazione sul BUR n.47 del 15/02/2024, Regione Agraria N°1 – Montagna del Savio e del Montone - Zona A”.

Valore Castagneto da Frutto – Degradato = € 3.700,00/Ha

Superficie commerciale = Ha 0,7053

Ha (0,7053 x €/Ha 3.700,00) = € 2.609,61

Valore complessivo intera proprietà 1/1 stimata LOTTO UNICO =

€ (258.665,40 + 2.609,61) = € 261.275,01

Applicazione di coefficiente percentuale riduttivo del valore, considerato pari al 30% ritenendolo prudenziale e congruo per :

- **Tutti i costi previsti da sostenere**, come descritti già sopra, tenendo in conto anche il sopraggiunto cambiamento degli strumenti urbanistici e l'attuale normativa urbanistica ed edilizia recentemente modificata, come già indicato in perizia alle parti che precedono, rispetto al momento di stima del primo pignoramento.
- **Le servitù presenti nella p.lla 557**, come già indicate in perizia alle parti che precedono e quindi delle eventuali implicazioni che coinvolgono l'intero Lotto Unico pignorato (p.lla 65 + p.lla 557).

Riduzione 30% al valore complessivo intera proprietà 1/1 stimata del LOTTO UNICO =

€ (261.275,01 - 30%) = € 182.892,51

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

€ (182.892,51 - 10%) = \_\_\_\_\_ € 164.603,26

**VALORE STIMATO FINALE INTERO 1/1 arrotondato = € 165.000,00**

**VALORE STIMATO FINALE QUOTA PIGNORATA di 1/3 arrotondata = € 55.000,00**

**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 grava sulla sola quota di 1/3 di proprietà dell'esecutato sui beni che compongono l'intero lotto unico pignorato, quindi il valore pignorato è pari ad 1/3 del valore complessivo stimato sopra, al netto delle riduzioni applicate.

**19.2) Valutazione comoda divisibilità o meno del lotto**

Essendo l'immobile abitativo in zona agricola, la possibilità di dividerlo in più alloggi dipende anche da fattori soggettivi degli aventi titolo (Rif. NTA RUE Art.7.15); inoltre stando anche 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 24/01/2025 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.08).**

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

**Diritto di piena PROPRIETA' di ABITAZIONE e TERRENO circostante, tutto situato in Comune di Bagno di Romagna (FC) – località Valgianna – Via Cà del Vento n.214 (quota pignorata pari ad 1/3).**

Destinazione d'uso: Abitazione in Valgianna Comune di Bagno di R. (FC) Via Cà del Vento 214 con terreno agricolo circostante.

Immobile ante 1965, ristrutturato e ampliato in parte ante 1983 e in parte successivamente.

Stato di conservazione dell'abitazione: buono.

Superficie commerciale complessiva abitazione p.lla 65: Mq. 273,72

Superficie commerciale del terreno agricolo ovvero superficie catastale p.lla 557: Mq. 7.053,00

Vani abitazione: 10 vani abitabili, 3 bagni, terrazzo, una lavanderia, una cantina, sottotetto grezzo con scala esterna.

Valore Locativo [Valore OMI di zona – 2° Sem.2020 immutato anche rispetto OMI 1° Sem. 2024]  
= € 3,20/mq./mensili = (3,20 x 273,20) = € 875,90/mensili considerata la sola p.lla 65 (Abitazione)



Valore Locativo stimato dalla ctui per l'intero LOTTO UNICO, compresa anche la p.lla 557=  
= **€ 900,00/ mensili (All.13).**

Valore locativo per la sola quota pignorata di 1/3 € (900,00 : 3) = € 300,00/mensili

## 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

----- nato in ----- il -----, codice fiscale -----  
-----, acquisito dalla ctu ----- presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì **(All.18 Rif. Allegati ctu nel fascicolo r.g.n. 184/2018).**

## 23) STATO CIVILE Debitore Esecutato

La CTU in data 05/03/2021 ha richiesto via PEC al Comune di Bagno di Romagna ufficio anagrafe l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.

In data 12/03/2021 il certificato richiesto è stato trasmesso via PEC alla ctu.

Da esso si rileva che il giorno ----- ha contratto matrimonio nel Comune di ----- con ----- n. ----- a -----.

Annotazioni: *Con Atto in data ----- a rogito del Notaio ----- del distretto notarile di ----- gli sposi ----- hanno scelto il regime della separazione dei beni – Registrata il -----* **(All.19 Rif. Allegati ctu nel fascicolo r.g.n. 184/2018).**

## 24) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Non risultano contratti di locazione o altro per il lotto unico pignorato.

Al tempo della perizia depositata dalla scrivente per i soli beni di cui al primo pignoramento es.imm.re r.g.n. 184/2018 l'esecutato non risiedeva presso l'abitazione oggetto di procedimento esecutivo, ma l'immobile era occupato dalla comproprietaria ovvero la madre, Sig.ra -----, ad oggi deceduta. La ctu, in sede di questa integrazione peritale, non ha proceduto con nuovo accesso all'interno dell'abitazione pignorata.

## 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.)**

Data la provenienza di questo bene, la vendita risulta soggetta all'imposta di registro.

**27) ISTANZA DI PROROGA AL TERMINE DEL DEPOSITO PERIZIA**

Non si è resa necessaria alcuna proroga.

**28) INVIO ELABORATO PERITALE al Difensore e ASSENZA di OSSERVAZIONI**

Come richiesto dal Giudice la ctu ha inviato la relazione scritta integrativa al difensore, tramite PEC del 29/01/2025, ovvero entro il termine dato dal Giudice e non sono pervenute osservazioni (All.14).

**29) RIEPILOGO FINALE**

La C.T.U. nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile **Valore di mercato della quota di 1/3 di proprietà del lotto unico del debitore la somma di € 55.000,00** (Euro Cinquantacinquemila/00) già al netto delle riduzioni applicate e come più probabile **Valore di mercato dell'intera proprietà 1/1 del lotto unico la somma di € 165.000,00** (Euro Centosessantacinquemila/00) già al netto delle riduzioni applicate.

**30) ALLEGATI :**

La Perizia di stima si compone di n. 42 pagine dattiloscritte numerate e dei seguenti allegati:

- 01) Visura terreni 65
- 02) Mappa terreni
- 03) Visura terreni 557
- 04) Visura fabbricati 65
- 05) Visure Confinanti
- 06) GeoSit sovrapposizione mappa/satellitare
- 07) Successione Bussi Maria
- 08) Ispezioni Ipotecarie
- 09) Ispezione Locazioni 2024
- 10) CDU Prot.N.0000559-2025
- 11) Planimetria catasto fabbricati 65
- 12) VAM 2024
- 13) OMI 2024
- 14) Bozza del 29/01/2025 (inviata).

Forlì, 20 Febbraio 2025

La C.T.U.  
**Geometra Barbara Mazzoni**  
*(firmata digitalmente)*

