

**ALBERTO FAROLFI**  
geometra

Tel/fax 0543/34799  
albertofarolfi57@gmail.com  
alberto.farolfi@geopec.it

**TRIBUNALE DI FORLI'**  
**Esecuzione immobiliare n. 129/2023**

**Relazione Peritale**  
**Accertamento Consistenza / Valore Immobile**

**- FORLI' (FC) -**  
**- P.le della Vittoria, 12-**

**Procedente: CONDOMINIO VITTORIA**

**Esecutato: \_\_\_\_\_**

Forlì, 13.09.24

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI



<i>01. Comunicazione al Debitore / Custode</i>	<i>pag.01</i>
<i>02. Identificazione bene - Descrizione</i>	<i>pag.02</i>
<i>03. Proprietà / Provenienza beni pignorati</i>	<i>pag.06</i>
<i>04. Trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag.07</i>
<i>05. Planimetrie immobili</i>	<i>pag.08</i>
<i>06. Omissioni Fiscalmente rilevanti</i>	<i>pag.08</i>
<i>07. Stato di Possesso - titolo Occupazione</i>	<i>pag.08</i>
<i>08. Formalità / Vincoli Urbanistici – Storico-artistici, ecc.</i>	<i>pag.09</i>
<i>09. Formalità, Vincoli, Oneri Condominiali</i>	<i>pag.09</i>
<i>10. Spese condominiali /gestione / manutenzione</i>	<i>pag.09</i>
<i>11. Destinazione Urbanistica</i>	<i>pag.10</i>
<i>12. Certificazione Urbanistica</i>	<i>pag.11</i>
<i>13. Regolarità Edilizia / Urbanistica / Agibilità /Condonabilità</i>	<i>pag.11</i>
<i>14. Verifiche di Sanatoria</i>	<i>pag.11</i>
<i>15. Censo / Livello / Uso civico</i>	<i>pag.12</i>
<i>16. Verifiche esistenza / Attestazione Prestazione Energetica</i>	<i>pag.12</i>
<i>17. Eventuale esenzione Attestazione Prestazione Energetica</i>	<i>pag.13</i>
<i>18. Censimento NCEU</i>	<i>pag.13</i>
<i>19. Variazioni Colturali o Cambi d’Uso</i>	<i>pag.14</i>
<i>20. Stima Beni pignorati</i>	<i>pag.14</i>
<i>21. Pignoramento Intero / Quote / Divisibilità / Creditori /Iscrizioni</i>	<i>pag.17</i>
<i>22. Inquadramento sintetico immobili</i>	<i>pag.17</i>
<i>23. Lotti di Vendita</i>	<i>pag.18</i>
<i>24. Codice Fiscale Debitori</i>	<i>pag.18</i>
<i>25. Certificazioni del debitore esecutato (varie)</i>	<i>pag.18</i>
<i>26. Certificato Storico Residenza (occupanti)</i>	<i>pag.19</i>
<i>27. Eventuali domande giudiziali trascritte sull’immobile</i>	<i>pag.19</i>
<i>28. Regime Fiscale Immobile</i>	<i>pag.19</i>
<i>29. Termine concesso / eventuale proroga</i>	<i>pag.19</i>
<i>30. Deposito elaborato peritale / Notifica Elaborato</i>	<i>pag.20</i>
<i>31. Comunicazione alle Parti / attestazione invii alle parti</i>	<i>pag.20</i>



Premesso che:

- con Ordinanza del 23.10.2023 il G.E. Dott. Danilo MAFFA nominava il sottoscritto Geom. Alberto FAROLFI, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per accertamenti tecnici e valutazione di beni immobili nella causa esecutiva.

Il Conferimento dell'incarico avveniva il 07.11.23 mediante "Accettazione Incarico ed Assunzione impegno di rito".

Procedente: **CONDominio VITTORIA**

Esecutato: \_\_\_\_\_

---

In adempimento all'incarico, sono state effettuati accertamenti, sopralluoghi e stime, fino alla determinazione del seguente risultato peritale.

*1. provveda ad avvisare previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto...i debitori all'indirizzo risultante agli atti...della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando i debitori a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento...;*

Avendo preliminarmente proceduto ad avvertire il soggetto esecutato, il sopralluogo è stato eseguito in data 15.12.23 alla presenza del soggetto esecutato e del Custode Giudiziale IVG. (All.01)



**2. Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali,... e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni.....;**

**- FORLÌ'- P.le della Vittoria, 12 -**

**Dati Catastali - Pignoramento**

- Piena Proprietà di "immobile sito in Comune di Forlì (Fc), Piazzale della Vittoria n.12, piano S1-6, censito nel catasto fabbricati di detto comune, al foglio 202, particella 102, sub 19, [...]".

**Quota di Diritto pignorata**

Quota 1/1 piena proprietà, ovvero:

sul seguente immobile:

NCEU Forlì

- Fg.202 part. 102 sub.19

(\*) (N.B. - ora sub 86-87 unità abitativa p.6° e cantina pS1)

NCT Forlì

- Fg.202 part. 102 Ente Urbano di mq.947

---

**Confini**

- Ragioni: sub.84, sub.90, parti comuni, salvo altri.

**Catasto Terreni**

Comune di Forlì (FC)

- Fg.202 part. 102 Ente Urbano di mq.947



### Catasto Fabbricati

Comune di Forlì(FC) - - Fg.202 part. 102 sub.19

- sub.86, cat.A/2, cl.5, vani 10,5, R.1.789,52 (\*)

- sub.87, cat.C/2, cl.3, mq.8, R.27,68 (\*)

Catastalmente intestati a:

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) - p.p. 1/1

(\*) AGGIORNAMENTO DOCFA n. FO0005211 del 17/01/24.

(All.02)

### Corrispondenza dati

- Viene accertata corrispondenza tra Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

### Descrizione

Trattasi di porzione imm.re abitativa oltre servizi pertinenziali (cantina) e parti comuni, poste all'interno di un ampio edificio di tipo condominiale denominato Condominio Vittoria.

L'edificio sorge al vertice sud-est di P.le Della Vittoria nelle vicinanze della Via Zanchini, punto nodale del traffico cittadino.

L'intero complesso è costituito da più fabbricati, di cui quello in questione rappresenta l'edificio di maggiore elevazione.

L'appartamento infatti è ubicato al p.6°, quota attico: la cantina invece è ubicata al p.S1.



Presente ascensore a collegamento di tutti i piani: l'unità abitativa è dotata di un doppio ingresso su pianerottolo condominiale (probabilmente predisposto precedentemente per due u.i.)

Pur costruito nei primi anni '60 l'edificio presenta ancora elementi di decorosità, definiti anche dall'ampiezza degli spazi interni, con vani ampi e luminosi.

Trattandosi di appartamento in attico, è presente un grande terrazzo che lo perimetra sui lati di P.le della Vittoria e V.le Roma, tale da offrire grande luminosità, panoramicità e un'indiretta protezione dai rumori stradali.

L'appartamento denota caratteristiche costruttive originarie dell'epoca, con aspetti di buona residenzialità anche se al momento risultano superate le finiture e le componenti impiantistiche.

Si compone dei seguenti vani: grandissimo soggiorno, cucina, ripostiglio, dispensa, n.3 bagni, n.4 camere da letto ed un piccolo balconcino.

Pareti divisorie interne in materiale gessoso.

Le pavimentazioni interne sono di varia natura, con marmi nelle zone giorno, ceramica/gres nei vani tecnologici e parquet di legno a mosaico nei vani letto, oltre a moquettes.

La pavimentazione esterna del terrazzo è in klinker o materiale similare (presenta cavillature e crepe in alcuni



punti).

Porte interne in legno tamburato verniciato: infissi esterni in legno verniciato con vetro semplice ed avvolgibili.

Presenti elementi decorativi posti a cornice delle aperture interne.

Anche le apparecchiature idrosanitarie sono riconducibili alla costruzione dell'edificio, quindi vetusti: non risulta accertabile la conformità degli impianti, ovvero se necessitano di adeguamenti normativi.

La produzione di acqua calda viene erogata da scaldabagno.

Impianto di riscaldamento di tipo centralizzato a gas metano con elementi radianti in box metallico.

Dal p.S1 si accede alla cantina: pavimentazione in battuto di cemento e porte in legno vetuste: non appaiono tracce di umidità.

---

**3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto.....;**

La quota pignorata risulta intestata al soggetto eseguito:

- Quota 1/1 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)

---

**Provenienza**

- **ATTO COMPRAVENDITA** a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in Forlì(FC) del 12.02.1963 Rep.55639 Racc.3973, registrato a



Forlì (FC) il 04.03.1963 al n.1989, ed ivi trascritto il 11.03.1963 all'art.2698, con il quale a \_\_\_\_\_ perveniva la quota di piena proprietà di "...appartamento situato al piano attico del fabbricato condominiale posto in forlì, ad angolo fra il Viale Roma ed il Piazzale della Vittoria, con ripostiglio al piano interrato,..." (All.04)

---

*4. accerti se gravano sul bene **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari....tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista i all'art. 567, comma 2, .....procedendo comunque alla verifica di dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive...In ogni caso provveda ad acquisire , ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà...da parte dell'esecutato sui beni pignorati;*

Oltre a quanto riportato Certificazione Notarile Preliminare Ventennale Notaio \_\_\_\_\_ in Forlì (FC) del 16.10.2023, allegata agli atti, si è proceduto, successivamente alla predetta data, ad una ulteriore verifica in aggiornamento alla stessa, per ricercare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sulle porzioni oggetto di accertamento, nonché a carico del soggetto esecutato, da cui: **nulla emerso.** (All.08)

---





5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto del pignoramento

Attraverso ricerche presso Ufficio Tecnico Erariale di Forlì, in riferimento agli immobili oggetto della presente procedura, è stata reperita:

- n.1 planimetria catastale.

N.B. - A seguito di aggiornamento catastale DOCFA, secondo le vigenti procedure, l'originario sub.19 comprendente sia la porzione abitativa al p.6° che la cantina pertinenziale al PS1 è stata necessariamente suddivisa in due distinti subalterni, ovvero sub.86 e sub.87, da cui oggi n.2 planimetrie.

---

6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Nulla emerso.

---

7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date...il regime legale...il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove previsto specifici anche le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.....In ogni caso ne acquisisca copia ed allegghi tutti i documenti rinvenuti;



Si è provveduto ad effettuare verifica presso Agenzia delle Entrate di eventuali contratti, scritture, ecc. inerenti lo stato di possesso e/o occupazione dell'immobile esecutato, cui emerge che le stesse risultano nella disponibilità del soggetto esecutato. (All.05)

---

**8. verifichi, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lg.42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi eventuali vincoli di natura condominiale..., e derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi...che resteranno a carico dell'acquirente;**

Vincoli di natura urbanistica, storico-artistici

- Nessun vincolo emerso

Vincoli e/o Oneri di qualsiasi natura

- Nulla emerso

---

**9. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

- Nessuna formalità/vincolo emerso.

---

**10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate..., nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e**



*l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*

Trattasi porzione abitativa con servizi pertinenziali posta in più ampio fabbricato di tipo condominiale, composto da numerose u.i.

In ottemperanza al quesito si è provveduto a prendere contatto con Amm.re Condominiale \_\_\_\_\_, dal quale, alla data del presente elaborato nessuna risposta pervenuta.

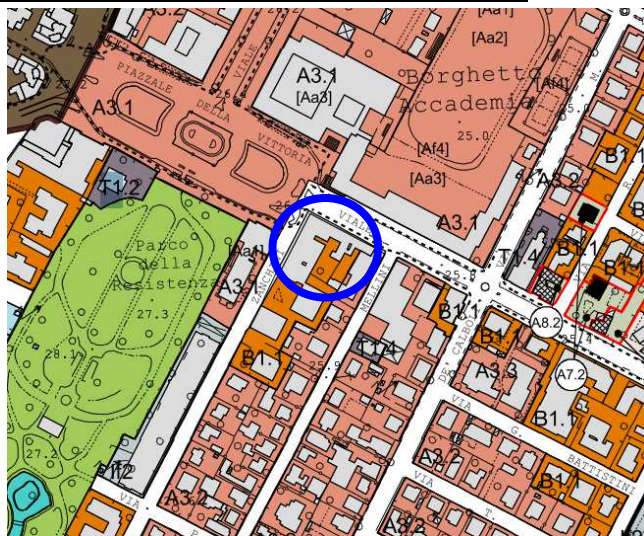
***11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale ove lo***

***stesso sia da allegare al decreto di trasferimento:***

Il RUE del Comune di Forlì classifica l'immobile al seguente sottozona: "B1.1 - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista (Art. 33 NTA RUE)

Questa comprende le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città contemporanea all'esterno delle zone storiche e che presentano una certa commistione di funzioni, (...) in particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza.

Si tratta di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana".



*12. acquisisca il **certificato di destinazione urbanistica** aggiornato da allegare al decreto di trasferimento...ove quello precedente avesse perso di validità;*

- Considerato che gli immobili pignorati costituiscono unità abitativa urbana in condominio, la cui corte ha un'estensione inferiore a mq. 5.000, si omette la richiesta.

---

*13. verifichi, con riguardo ai fabbricati, la **regolarità edilizia ed urbanistica** del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli...dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di oblazione e precisando se esistono procedure sanzionatorie e di conformità degli impianti accessori;*

*14. proceda in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del d.P.R.6.6.2001 n.380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante...lo stato del procedimento, i costi ...e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40.....legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46....d.P.R: 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;*

In risposta al quesito sono state condotte ricerche presso Archivio comune di Forlì:

- Licenza Edilizia n.25179 del 12.10.1960 - P.G. 21534/60

- Certificato di Abitabilità n.6317 del 18.12.1962 - P.G. 25809



VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

Allo scopo, presi contatti con i preposti uffici presso l'Amministrazione Comunale, la stessa riferisce che i titoli edilizi sopra citati nonché i relativi elaborati grafici trovandosi depositati presso l'Archivio Generale del Comune di Forlì, il quale, come noto è stato reso inagibile dagli eventi alluvionali del Maggio 2023, risultano "*Indisponibili/Irreperibili*".

Pertanto allo stato non risulta possibile verificare la corrispondenza fra lo stato di fatto dell'immobile e la documentazione tecnica di cui ai relativi provvedimenti sopra citati. (All.06)

---

*15. verifichi se i beni pignorati siano gravati 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 proprietà ovvero derivante alcuno dei suddetti titoli;*

- Per quanto accertabile non sono stati rilevati vincoli, diritti di godimento collettivo, utilizzo sotto il livello agricolo od altro, gravanti sui beni pignorati.

---

*16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di **Attestazione della Prestazione Energetica**, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse dotato di **A.P.E.**, l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a predisporre ...) la suddetta attestazione ...;*



*17. ove l'immobile pignorato ... siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'APE, in quanto rientranti nelle categorie elencate dal liart.3, comma 3, del d.lgs192/2005....nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;*

Relativamente alla dotazione di Certificazione APE per la u.i. abitativa in oggetto, si è proceduto ad effettuare verifica presso il Registro Regione E/R.

Poiché l'immobile non ne risultava dotato, si è provveduto a redigere nuova Certificazione, di cui si riportano gli estremi:

**FORLI' (FC)**

**Fg.202 Part.102 Sub.86 (unità abitativa)**

- Ape N°01764-593276-2024, RILASCIATO IL 26/07/2024
- VALIDO FINO AL 26/07/2034
- CLASSE "G" EP gl,nren 410,57 kWh/m<sup>2</sup>/anno (All.07)

*18. provveda, qualora i fabbricati non siano ancora  **censiti al NCEU**, a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario all'accatastamento.....;*

A seguito di sopralluoghi, misurazioni, raffronto con planimetrie esistenti, sono state riscontrate alcune modeste difformità (ad es. presenza di piccoli tramezzi interni, ecc.).

Pertanto si è ritenuto necessario l'aggiornamento planimetrico tramite procedura DOCFA n. FO0005211 del 17/01/24 (All.02)



**19. verifichi qualora **accerti variazioni colturali o cambi d'uso**, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento, quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale..... ;**

- Nessuna variazione necessaria, trattasi di immobili urbano.

---

**20. Proceda alla *stima dei singoli beni pignorati*, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni da apportare al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la risoluzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene **venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;**

- CRITERI DI STIMA -

Il Perito, esaminate le finalità del quesito, ha provveduto a calcolarne la consistenza avvalendosi di misurazioni effettuate sul posto, confrontandole anche con elaborati catastali. Attraverso sopralluoghi si sono assunte tutte le informazioni utili alla stima, quali ubicazione, orientamento, accessibilità, tipologia costruttiva, stato conservativo, ecc.



La determinazione dei valori unitari di stima è avvenuta per comparazione ad altri edifici/u.i. di simili caratteristiche in zona, avvalendosi di proprie conoscenze di mercato e raffrontandole anche con valori OMI.

I procedimenti di stima sono avvenuti secondo una valutazione basata su criteri tecnico-comparativi.

Per la stima si è proceduto al calcolo delle sup. "convenzionali", suddivise per destinazione edilizia riconducibile a Titoli Abilitativi e/o planimetrie catastali.

Per convenzionale si intende la superficie ottenuta dall'adozione di coefficienti correttivi, applicati secondo le modalità di mercato operanti in zona.

La superficie così calcolata comprende per l'intero le murature perimetrali, ed al 50% quelle di divisione fra le varie u.i. e/o porzioni, oltre che la proprietà sulle parti comuni.

---

- "ALEA" -

- Detrazione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale).

Sulla base dei criteri esposti si procede alla determinazione delle Consistenze e del Valore Commerciale come sopra definito.





**LOTTO UNICO - Fg. 202 Part. 102 sub.86-87**  
**porzione abitativa con servizi esclusivi(cantina)**  
**oltre parti comuni**

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

P.6°

- appartamento (sub.86)

mq.	210,25 x 1,00 =		mq. 210,25
-----	-----------------	--	------------

- terrazzo fino a mq. 25,00

mq.	25,00 x 0,30 =		mq. 7,50
-----	----------------	--	----------

- terrazzo oltre a mq. 25,00

mq.	115,63 x 0,10 =		mq. 11,56
-----	-----------------	--	-----------

mq. - balcone

mq.	2,53 x 0,30 =		mq. 0,76
-----	---------------	--	----------

P.S1

- cantina (sub.87)

mq.	8,45 x 0,30 =		<u>mq. 2,52</u>
-----	---------------	--	-----------------

	sommano		mq. 232,59
--	---------	--	------------

parti comuni 5%			<u>mq. 11,63</u>
-----------------	--	--	------------------

Totale Sup. convenzionale			mq. 244,22
---------------------------	--	--	------------

**CALCOLO VALORE INTERO (1/1 P.P.)**

Quota 1/1 piena proprietà

mq.	244,22 x €/mq. 1.400,00 =		€. 341.908,00
-----	---------------------------	--	---------------

Alea 10%

Per assenza di garanzia per vizi del bene (da effettuarsi in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)

€. 341.908,00	x 10% =		- <u>€. 34.190,80</u>
---------------	---------	--	-----------------------

			€. 307.717,20
--	--	--	---------------

**arrot. €. 308.000,00 €/trecentottomilaeuro**



**21. accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda in caso di comoda divisibilità a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo...con previsione degli eventuali conguagli in denaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;**

Il Pignoramento insiste sull'intero:

- Quota 1/1 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)

Si ritiene che l'immobile (porzione abitativa con esclusivi oltre parti comuni NON risulti comodamente divisibile per quote.

**22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, .....).fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto ....., indicando anche il valore locativo dell'immobile;**

<p><b>LOTTO UNICO - Fg. 202 Part. 102 sub.86-87 porzione abitativa con servizi esclusivi(cantina) oltre parti comuni</b></p>
--

QUOTA 1/1 P.P. su u.i abitativa con servizi esclusivi, oltre parti comuni.

Stato di conservazione: normale / da rinnovare



Viabilità: principale

Costruzione fabbricato: abitabilità 1962

Sup. Convenzionale totale = mq.244,22

Valore locativo (quota 1/1) dell'immobile in €/annui 18.000,00

**VALORE LOTTO UNICO (quota 1/1 p.p.)**

**€. 308.000,00 €/trecentottomila**

*23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in **lotto unico o in più lotti**, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;*

Vista la consistenza fisica delle u.i. costituenti di fatto immobile abitativo urbano + servizi esclusivi nessuna operazione di frazionamento si rende necessaria, in quanto non praticabile (si rimanda al precedente paragr.22).

*24. acquisisca il numero di **codice fiscale** del debitore esecutato;*

- \_\_\_\_\_ - C.F. \_\_\_\_\_ acquisito tramite  
Certificazione rilasciata da Agenzia delle Entrate in data  
09.01.24. (All.09)

*25. acquisisca copia **Certificato di Stato Civile** del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'**Estratto di Matrimonio** da cui risultino le annotazioni.....*

Verificato lo stato civile del soggetto esecutato emerge che



\_\_\_\_\_ risulta "di stato libero". (All.10)

---

**26. acquisisca inoltre il **Certificato Storico di Residenza** degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari.....**

Stante gli accertamenti effettuati ed i Certificati acquisiti dall' Anagrafe competente, oltre che verificato all'esito del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato. (All.10)

---

**27. Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione .....**

Nulla emerso.

---

**28. Provveda a verificare il **regime fiscale dell'immobile** (vendita soggetta ad imposta di registro)**

- Gli immobili sono pervenuti agli esecutati secondo regime privatistico (Atto di Compravendita), pertanto la vendita è soggetta ad imposta di registro.

---

**29. Formuli tempestivamente **eventuale istanza di proroga** del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;**

Nessuna proroga necessaria.

---



*30. provveda a depositare per via telematica nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso L'ALLEGATO A) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti...*

---

*31. provveda a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Giudice.*

Copia del presente elaborato peritale, è stata trasmessa ai Debitori esecutati, al Creditore procedente, eventuali soggetti intervenuti: si allegano ricevute A/R e/o PEC.

(All.11)

Forlì, 13.09.24

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

**ALLEGATI DI PERIZIA**

- All.01 - Comunicazione (avviso) Esecutato
- All.02 - Documentazione Catastale
- All.03 - Documentazione fotografica
- All.04 - Atto Provenienza
- All 05 - Verifica esistenza Contratti Affitto/Comodato
- All 06 - Accertamento Titoli Edilizi
- All 07 - APE
- All.08 - Accertamenti Ipocatastali / Visure RR.II.
- All 09 - Codice Fiscale
- All 10 - Certificato Residenza e Stato Civile
- All 11 - Ric. trasmissione Racc/pec (debitore/procedente)

