

ALBERTO FAROLFI
geometra

Tel/fax 0543/34799

albertofarolfi57@gmail.com

alberto.farolfi@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare n. 137/2023

INTEGRAZIONE paragr. 4)

Relazione Peritale

Accertamento Consistenza / Valore Immobile

- FORLÌ (FC) -

- C.so Garibaldi n.162 -

Procedente: SUMMER SPV Srl

Esecutato: [REDACTED]

Forlì, 07.11.25

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI

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

Premesso che:

- con ordinanza del 05.12.2023 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 12.12.23 mediante "Accettazione Incarico ed Assunzione impegno di rito".

Procedente: **SUMMER SPV Srl**

Esecutato: [REDACTED]

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 [REDACTED] debit[REDACTED] esecutat[REDACTED] tramite Racc. A/R in data 03.01.24, il sopralluogo è stato eseguito come disposto in data 01.02.24 alla presenza 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', C.so Garibaldi n.162 -

Dati Catastali - Pignoramento

- Piena Proprietà (1/1 p.p.) di "Abitazione di tipo economico in Forlì (FC)...C.so Garibaldi 162..."

Quota di Diritto pignorata

Quota 1/1 piena proprietà sul seguente immobile:

NCEU Forlì

Fg.176 part. 136 sub.5 (u.i. abitativa)

NCT Forlì

- Fg.176 Part.136 Ente Urbano di mq.167

Confini

- Ragioni: sub.2, parti comuni, salvo altri.

Catasto Terreni

Comune di Forlì (FC) - Fg.176

- part.136, mq.167, Ente Urbano

Catasto Fabbricati

Comune di Forlì (FC) Fg.176, Part.136

- sub.5, cat.A/, cl.3, vani 3,5, R.253,06

Catastalmente intestati a:

- [REDACTED] - p.p. 1/1 (A11.03)



Corrispondenza dati

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

Descrizione

Trattasi di porzione di porzione abitativa in Forlì, C.so Garibaldi n.162, costituita da n.1 appartamento al P.Primo con soppalco interno, con servizio esclusivo al P.T (vano ripostiglio) oltre parti comuni (androne di ingresso al p.T., cortile, vano scala (con esclusione del pianerottolo al p.2°), n.2 vani ripostiglio al P. Sottotetto,

Il fabbricato ove ubicato è posto nel centro storico di Forlì, lungo uno dei quattro corsi principali, nel tratto più a ovest prossimo alla Porta Schiavonia.

L'edificio presenta caratteristiche a schiera, in quanto realizzato in muratura in epoca remota (secolo scorso), ed in aderenza ad altri edifici.

Questa tipologia presenta un androne trasversale alla strada che conduce ad un piccolo cortile comune sul retro: al centro il vano scala ai piani.

L'intero edificio presenta condizioni conservative degradate, per mancanza di recenti interventi conservativi.

Al P.Primo ove ubicato l'appartamento in esame esistono due u.i.: questa è quella rivolta lato strada C.so G.Garibaldi, sul quale si affacciano le uniche aperture esterne.



Si compone infatti di un grande unico vano tipo monolocale, con ricavati al suo interno alcuni spazi dedicati alle funzioni impiantistiche (angolo cottura e bagno).

Circa al centro è realizzato un soppalco con struttura metallica, accessibile da scala metallica ad esso incorporata.

Le finiture interne sono risalenti anch'esse ad epoca remota, con materiali in sufficiente stato conservativo e di varia tipologia.

Pavimentazioni interne sia in parquet a mosaico di legno, oppure in graniglia: infissi esterni il legno e vetro semplice con scuroni a doghe orizzontali (necessitano interventi manutentivi).

Solai orizzontali in legno e tavelle con travi a vista.

Anche le parti impiantistiche presentano stato conservativo vetusto: apparecchi sanitari, rubinetterie, ecc superati: impianto elettrico con alcune componenti fuori traccia esterni.

Di tutte queste parti impiantistiche non si è potuto verificarne la conformità impiantistica, poiché non reperibili le certificazioni.

Impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia autonoma ed elementi radianti in ferro.

Al piano terra, al centro dell'androne di ingrasso, è ubicato un piccolo ripostiglio costituito da un unico vano, con

finiture di materiale di varia natura ed in sufficienti condizioni conservative.

Simile situazione di vetustà alle parti comuni, androne ingresso, scala, cortile, facciate esterne, ecc

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

Le porzioni pignorate risultano così intestate al Debitore esecutato:

- Quota 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Provenienza

- **ATTO COMPRAVENDITA PER SCRITTURA PRIVATA** a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] in Forlì (FC) del 27/10/2008 Rep.124064 Racc.15519, trascritta in data 10.11.2008 ai nn. 21482 e 12343 con a [REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'immobile in oggetto da [REDACTED], oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni. (All.04)

- **ATTO DI DIVISIONE** a rogito Notaio [REDACTED] in Forlì(FC) del 13.04.1978, registrato a Forlì il 03.05.1978 al n.1825 con cui a [REDACTED] [REDACTED] perveniva, fra le altre, anche la piena proprietà della porzione abitativa in oggetto.

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;

Agli Atti del Fascicolo risulta depositato il "Certificato Notarile ai sensi art. 567 c.2 c.p.c." redatto da Notaio [REDACTED] in Milano (MI) in data 20.11.23 (allegato agli atti).

Qui si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento** del 10 ottobre 2023 Rep.2560 Ufficiale Giudiziario di Forlì, trascritto in data 30 ottobre 2023 ai nn.18681/13143, a favore di Summer SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265, credito di euro 77.880,34 oltre interesse e spese, a carico di [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Forlì (FC) Corso Garibaldi n.162: CF foglio 176 mapp.136 sub.5 cat.A/3 (abitazione) vani 3,5 piano T-1;

- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data 10 novembre 2008 ai nn.21483/5197, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27 ottobre 2008 Rep.124065/15520 Not. Gualfreduccio Degli Oddi di Forlì, a favore di Banca Popolare

Dell'Emilia Romagna, Società Cooperativa con sede in Modena c.f. 01153230360, domicilio ipotecario eletto: Modena - via S. Carlo 8/20, per la complessiva somma di euro 126.000,00 di cui capitale euro 70.000,00 tasso interesse annuo 5,65% durata anni 30, a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Forlì (FC) Corso Garibaldi n.162: CF foglio 176 mapp.136 sub.5 cat.A/3 (abitazione) vani 3.

- Si è proceduto ad una ulteriore verifica in aggiornamento allo stesso, per ricercare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sulle porzioni oggetto di accertamento, successive alla data sopra indicata, 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, sono state reperite le seguenti planimetrie:

- n.1 planimetria catastale

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 giudiziali 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 allegli 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, da cui emerge: "...dall'interrogazione del sistema informatico dell'Agenzia Tributaria - non risultano contratti di locazione attualmente in essere stipulati in qualità di locatore [REDACTED]

[REDACTED]..."

(All.05)

Si precisa che alla data della presente relazione peritale l'immobile risulta libero da locazioni e/o occupazioni.

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

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.137/2023 R.G.ES.

- 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 posta in fabbricato abitativo composto da alcune u.i, di cui non si conosce la costituzione in condominio.

Non conosciute quindi spese straordinarie deliberate, si possono ipotizzare quelle di gestione ordinaria nell'importo annuale di €. 1.000,00.

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 alla seguente sottozona omogenea: "A1.3 - EDIFICI DI ORIGINE STORICA COSTITUENTI LA PREVALENZA DEL TESSUTO EDILIZIO" ...
Tale sottozona comprende le unità edilizie o loro parti che, seppure in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico, caratterizzandone il tessuto urbanistico." (Art.29.9 NTA RUE)



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 fabbricato pluriabitativo, la cui corte ha un'estensione inferiore a mq. 5.000, se ne 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 la P.A. da cui sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.25115 del 20/09/1960 – P.G. 20624/60
- Licenza Edilizia n.26239 del 26/05/1961 – P.G. 9357/61
- DIA del 02/04/2008 - P.G. 21528
- DIA del 12/01/2009 – P.G. 1089 ed integrazione del 17/04/2009 – P.G. 29264
- DIA (Var.) del 05/10/2011 – P.G. 86333
- Scheda Tecnica Descrittiva del 28/02/2012 – P.G. 15304

Ad esse si aggiungano:

- Denuncia Deposito Sismico (per DIA P.G. 1089/2009) del 26/02/2009 – P.G. 13565 e successiva
- Variante Non Sostanziale del 15/11/2010 – P.G. 95104

VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

Allo stato non è possibile verificare la corrispondenza fra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati grafici relativi ai provvedimenti / titoli edilizi sopra citati in quanto gli stessi risultando depositati presso l'Archivio Generale del Comune di Forlì, reso inagibile dai noti eventi alluvionali del Maggio 2023, sono al momento IRREPERIBILI/INDISPONIBILI.

Si rimanda all'allegata Comunicazione rilasciata dal Comune di Forlì in data del 18/04/2024 con P.G.48345. (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:

FORLÌ' (FC)

Fg.176 Part.136 Sub.5

- Ape N°01764-527562-2024, RILASCIATO IL 07/02/2024

VALIDO AL 07/02/2034

- CLASSE "E" EP gl,nren 180,78 kWh/m²/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, non sono state riscontrate difformità tali da renderne necessario un aggiornamento.

Si ritiene conforme allo stato dei luoghi l'attuale censimento catastale.

*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*

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.137/2023 R.G.ES.

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 planimetrie catastali.

Attraverso sopralluoghi sono state assunte tutte le informazioni utili alla stima, quali l'ubicazione, l'orientamento, l'accessibilità, la tipologia costruttiva, lo stato conservativo, ecc.

La determinazione dei valori unitari di stima è avvenuta per comparazione ad altre u.i./edifici 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 alle planimetrie catastali.

Per convenzionale si intende la superficie ottenuta dall'ado-



zione 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 comproprietà sulle parti comuni.

Il valore unitario €/mq applicato è comprensivo della corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni, in particolare della corte.

- 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.176 part. 136 sub.5
porzione abitativa con servizi esclusivi oltre parti comuni

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

P.Primo

- appartamento

mq. $49,00 \times 1,00 =$

- soppalco metallico interno

mq. $10,00 \times 0,50 =$

mq. 49,00

mq.	5,00
-----	------

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.137/2023 R.G.ES.

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

P.Terra

- ripostiglio (misurato graficamente)

mq. 2,50 x 0,40 =

mq. 0,96

sommano

mq. 54,96

parti Comuni

mq. 54,96 x 8% =

mq. 4,39

Totale Sup. convenzionale

mq. 59,35

CALCOLO VALORE INTEROQuota 1/1 piena proprietà

mq. 59,35 x €/mq. 1.100,00 =

€. 65.285,00

Alea 10%

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

€. 65.285,00 x 10% =

- €. 6.528,00

Totale Valore

€. 58.757,00

arrot. €. 59.000,00 €/cinquantanovemila

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, ovvero quota 1/1 p.p. in capo a ■■■■ debit ■■■■ esecutat ■: nessuna operazione di divisione si ritiene necessaria.

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;**

LOTTO UNICO - Fg.176 part. 136 sub.5
porzione abitativa con servizi esclusivi oltre parti comuni

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

Stato di conservazione: appena sufficiente

Viabilità: principale

Costruzione fabbricato: ante 1967 (Risanam. Conserv. 2012)

Sup. Convenzionale totale = mq.59,35

Valore locativo (quota 1/1) dell'immobile in €/annui 8.400,00

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

€. 59.000,00 €/cinquantanovemila

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 della u.i. costituente di fatto immobile abitativo urbano con vano di servizio esclusivo 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;

- [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
acquisito tramite Certificazione rilasciata da Agenzia delle Entrate in data 09.01.2024 (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 dell'esecutato emerge che l' stesso
"RISULTA DI STATO LIBERO" come da Certificazione rilasciata dal Comune di Residenza in data 04.01.2024 (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 l'immobile risulta nella disponibilità dell'Esecutata: alla data della presente relazione peritale l'immobile risulta libero da locazioni e/o occupazioni. (All.11)



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 a ■

Debitor■ esecutat■, al Creditore procedente, eventuali
soggetti intervenuti: si allegano ricevute A/R e/o PEC.

Forlì, 07.11.2025

(All.12)

il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

ALLEGATI DI PERIZIA

- All.01 - Comunicazione al debitore esecutato
- All.02 - Documentazione fotografica
- All.03 - Documentazione Catastale
- All.04 - Atti Provenienza
- All 05 - Verifica esistenza Contratti Affitto/Comodato
- All 06 - Titoli Edilizi
- All 07 - APE
- All.08 - Accertamenti Ipocatastali / Visure RR.II.
- All 09 - Codice Fiscale
- All 10 - Certif. Stato Civile
- All 11 - Certificato Residenza storico Occupanti
- All 12 - Ric. trasmissione Racc/pec (debitore/procedente)