ALBERTO FAROLFI
geometra

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

TRIBUNALE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare n. 147/2025

Relazione Peritale

Accertamento Consistenza / Valore Immobile

- BERTINORO (FC)

- Via Trieste n°78 -

Procedente: _____

_____

Forlì, 10/06/26

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963271f99ce59adca41

01. Comunicazione al Debitore / Custode *pag.02*

02. Identificazione bene - Descrizione *pag.03*

03. Proprietà / Provenienza beni pignorati *pag.07*

04. Trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli *pag.09*

05. Planimetrie immobili *pag.11*

06. Omissioni Fiscalmente rilevanti *pag.11*

07. Stato di Possesso - titolo Occupazione *pag.11*

08. Formalità / Vincoli Urbanistici – Storico-artistici, ecc. *pag.13*

09. Formalità, Vincoli, Oneri Condominiali *pag.14*

10. Spese condominiali /gestione / manutenzione *pag.14*

11. Destinazione Urbanistica / Certificazione Urbanistica *pag.14*

12. Regolarità Edilizia / Urbanistica / Agibilità /Condonabilità *pag.16*

13. Verifiche di Sanatoria *pag.17*

14. Censo / Livello / Uso civico *pag.17*

15. Verifiche esistenza / Attestazione Prestazione Energetica *pag.18*

16. Eventuale esenzione Attestazione Prestazione Energetica *pag.18*

17. Censimento NCEU *pag.19*

18. Variazioni Colturali o Cambi d'Uso *pag.19*

19. Stima Beni pignorati *pag.20*

20. Pignoramento Intero / Quote / Divisibilità / Creditori /Iscrizioni *pag.23*

21. Inquadramento sintetico immobili *pag.24*

22. Lotti di Vendita *pag.25*

23. Codice Fiscale Debitori *pag.25*

24. Certificazioni del debitore esecutato (varie) *pag.25*

25. Certificato Storico Residenza (occupanti) *pag.26*

26. Eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile *pag.26*

27. Regime Fiscale Immobile *pag.27*

28. Termine concesso / eventuale proroga *pag.27*

29. Deposito elaborato peritale / Notifica Elaborato *pag.27*

30. Comunicazione alle Parti / attestazione invii alle parti *pag.28*

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

Premesso che:

- con Ordinanza del 25.11.25 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 28.11.25 mediante "Accettazione Incarico ed Assunzione impegno di rito".

Procedente:

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 da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, i debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) 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 dell'immobile oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

In data Avendo preliminarmente proceduto ad avvertire il soggetto esecutato tramite Racc. A/R in data 22.12.25, il sopralluogo è stato eseguito come disposto in data 16.01.26 alla presenza del Custode Giudiziale IVG. (All.01)

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

2 - *identifichi esattamente il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva l'immobile, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*

- BERTINORO (FC)- Via Trieste n.78 angolo Via Novara

Dati Catastali – Quota di Diritto pignorata

▪ Piena Proprietà (quota 1/2 + 1/2 p.p.) di "*immobile sito nel Comune di Bertinoro (FC)...*

- *Fg.30 Part.522 Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 464,81, Indirizzo Via Novara, Piano 2;*
- *Fg.30 Part.522 Subalterno 21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Rendita Euro 71,01, Indirizzo Via Novara, Piano T."*

Confini

▪ APPARTAMENTO – Ragioni: sub,2, sub.3, sub.5, sub.8, parti comuni, salvo altri.

▪ GARAGE – Ragioni: sub.22, sub.20, sub,2, parti comuni, salvo altri.

Catasto Terreni

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

Comune di Bertinoro(FC)

- Fg.30 part. 522 Ente Urbano di mq.945

(All.02)

Catasto Fabbricati

▪ APPARTAMENTO p.2°

Comune di Bertinoro(FC) Fg.30 part.522

- sub.4, cat.A/3, cl.2, vani 6, R.464,81

▪ GARAGE p.T

Comune di Bertinoro(FC) Fg.30 part.522

- sub.21, cat.C/6, cl.2, mq.25, R.71,01

Catastalmente intestati a:

- _____(_____) - p.p. 1/2

- _____(_____) - p.p. 1/2

(All.02)

Corrispondenza dati

- Stante quanto sopra precisato relativamente ai soli beni oggetto del presente accertamento, si rileva la corrispondenza dei dati tra Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

Descrizione dei beni pignorati

Trattasi di unità abitativa e pertinenze esclusive, oltre parti comuni, poste in un fabbricato di tipo condominiale sito in Comune di Bertinoro, Loc. Capocolle, Via Trieste n.78.

L'edificio sorge al margine estremo della suddetta via, risultando questa strada a fondo cieco.

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

Come tipologia costruttiva risulta analoga alle precedenti palazzine sempre ubicate sul medesimo lato dx della strada.

Il lotto risulta quindi l'ultimo edificato, prima della adiacente zona agricola, con la quale confina.

L'edificio è realizzato in struttura portante di c.a. eseguita in opera, con tamponamenti in laterizio, in parte intonacati ed in parte con mattoni a vista.

Le parti aggettanti (solette balconi, cornicione, ecc.) risultano in c.a. a vista: in numerose parti sono presenti maculature che possono indurre a pensare a fenomeni infiltrativi.

L'area esterna è perimetrata con marciapiede in klinker e porzioni a verde privato.

La recinzione stradale è in c.a. con inferriate metalliche.

Il Condominio denominato "LARA" è dotato di ascensore posto in fronte all'androne centrale.

Sviluppato su quattro ordini di quota, presenta al p. Terra servizi pertinenziali delle u.i. (autorimesse e cantine), ed ai piani 1°, 2° e 3° quattro u.i. abitative ognuno.

L'unità in oggetto è ubicata al p.2° con autorimessa al p. Terra.

L'appartamento è esposto a sud-ovest e presenta un vano soggiorno-angolo cottura, n.2 letto un grande ripostiglio, n.2 bagni e n.2 balconi.

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

Le finiture di tipo standard risultano compatibili all'epoca di costruzione, ovvero primi anni 2000: pavimentazioni in materiale ceramico/gres in tutti i vani, balconi in klinker con parapetti in c.a. a vista, rivestimenti murali in ceramica.

Gli infissi esterni in legno a vista con vetrocamera ed avvolgibili in PVC porte interne in legno tamburato: molte pareti presentano trattamento tipo stucco veneziano.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano, con caldaia murale esterna: gli elementi radianti murali.

Degli impianti non risulta possibile attestarne la funzionalità e la regolarità, in quanto non reperite le corrispondenti certificazioni.

Lo stato conservativo risulta in parte compromesso dalle consistenti infiltrazioni a soffitto (alla data del sopralluogo non ancora risolte) riscontrabili sul lato sud dell'appartamento, che coinvolgono la camera da letto matrimoniale ed il bagno.

Da un'analisi sul posto le stesse trovano corrispondenza alla proiezione di un sovrastante terrazzo esclusivo di altra ditta, avente funzioni anche di lastrico solare.

Si osservano inoltre altre condense nel vano soggiorno in prossimità della porta-finestra di accesso al balcone, ed altre a soffitto localizzate sopra il cassonetto della

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

finestra del medesimo vano.

Il vano garage-cantina si compone di due ambienti direttamente collegati fra loro, che svolgono le suddette funzioni: dall'autorimessa si accede direttamente al retrostante spazio di forma regolare ed allungata.

Le finiture sono in klinker.

Alla porzione ad uso cantina si accede direttamente anche dal vano scala: alla data del sopralluogo l'infisso risultava fortemente danneggiato con incisioni e buchi procurati probabilmente da terzi anonimi con un corpo contundente (probabili martellate).

---

3. *verifichi la proprietà del bene pignorato in capo alla parte esecutata e l'esatta provenienza dello stesso; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;*

I beni pignorati risultano intestati ai soggetti esecutati in quota di piena proprietà 1/2 ciascuno e dunque solidamente per l'intero:

- APPARTAMENTO P.2° - Fg.30 Part.522 sub.4

  Quota 1/2 di piena proprietà (_____)

  Quota 1/2 di piena proprietà (_____)

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963327f99ce59adca41

- GARAGE P.T - Fg.30 Part.522 sub.21

Quota 1/2 di piena proprietà (_____)

Quota 1/2 di piena proprietà (_____)

Provenienza

- ***ATTO COMPRAVENDITA*** a rogito Notaio _____ in Cesena(FC) del 30.07.2004 Rep.107.772 Racc.9092, trascritto a Frolì presso Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Imm.re il 02.08.04 al n.9400 di formalità, con il quale a _____ e _____ perveniva la di piena proprietà in quota di 1/2 per ciascuno di "...porzione di fabbricato condominiale denominato "Condominio Lara" […] costituita da appartamento al piano secondo, di tre vani e servizi, con garage al piabno terra […] Alle unità immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà, pari a 87,90/1000, sulle parti comuni come per legge, a norma dell'art.1117 del Codice Civile nonché delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio […]; per una milgiore individuazione […] delle parti comuni si fa pieno rinvio e riferimento all'elaborato planimetrico… nel quale queste ultime risulta individuate come segue:

[…]

* atrio, vano scala ed ascensore […] sub.29, beni non censibili comuni ai subb dal 3 al 10,

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

* corte e ripostiglio […] sub.30, beni non censibili comuni a tutti i sub.

Inoltre si legge: "Le parti fanno espresso riferiment a tutti i patti e le clausole di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Bertinoro mediante atto a rogito Notaio _____ ___in data 18 settembre 1997, Repertorio n.107.948/33854, registrato a Cesena il 6 ottobre 1997 al n.1165 e trascritto a Forlì il 7 ottobre 1997 art.8092. (All.04)

---

4. *accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte degli esecutati sul bene pignorato;*

In riferimento alle sole u.i. oggetto del presente accertamento, oltre a quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale Notaio Dott. _____ in Perugia (PG) del 27.10.25, allegata agli atti, si è proceduto, successivamente alla predetta data, ad

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

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 dei soggetti esecutati, da cui: **nulla emerso.**

Si riporta pertanto quanto desunto dalla sopradetta Certificazione Notaio Dott. _____ in Perugia (PG) del 27.10.25:

- Imm.li in Bertinoro (FC) Via Trieste 78

  NCEU Fg.30 Part.522 SuB. 4 - 21

– ***TRASCRIZIONE del 02/08/2004 - Registro Particolare 9400*** *Registro Generale 14509 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 107772/9092 del 30/07/2004*
Atto notarile pubblico di Compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì, il 02/08/2004 al n.9400 di formalità; favore x

- ***ISCRIZIONE del 06/02/2009 - Registro Particolare 427*** *Registro Generale 2120 del 06/02/2009*
Ipoteca Volontaria Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario per Euro 280.000,00 di cui Euro 140.000,00 per sorte, durata anni 15, atto a rogito Notaio _____ di Cesena in data 23/01/2009 rep.132042/15344 a favore x

- ***ISCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare 3020*** *Registro Generale 18721*
Ipoteca Volontaria Concessione A Garanzia Di Mutuo per Euro 90.000,00 di cui Euro 45.000,00 per sorte, durata anni 17, atto a rogito Notaio _____ di Cesena in data 14/12/2012 rep.140995/19987 a favore x

- ***ISCRIZIONE del 20/11/2015 - Registro Particolare 2842*** *Registro Generale 16677*
Ipoteca Giudiziaria Decreto Ingiuntivo per Euro 150.000,00 di cui Euro 118.868,67 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale Di Forlì in data 10/11/2015 rep.2139/2015 a favore x

- ***ISCRIZIONE del 09/09/2016 - Registro Particolare 2502*** *Registro Generale 14670 (Annotazione n. 1697 del 24/07/2024 - RESTRIZIONE DI BENI)*

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e18396327f99ce59adca41

Ipoteca giudiziale n.2502 del 09/09/2016 favore: x derivate da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Forlì il 25/06/2016 rep.2139

***- ISCRIZIONE del 04/07/2023 - Registro Particolare 1794** Registro Generale 11753*
Ipoteca Giudiziaria Decreto Ingiuntivo per Euro 100.000,00 di cui Euro 90.849,43 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale Di Forlì in data 29/06/2023 rep.1149/2023 a favore x

***- TRASCRIZIONE del 20/10/2025 - Registro Particolare 13413** Registro Generale 18752*
Pignoramento immobiliare n.13413 del 20/10/2025 favore :x Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Forlì del 04/10/2025 rep.3698.

(All.05)

***5.** prenda visione ed estragga 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:

APPARTAMENTO p.2°

- n.1 planimetria catastale.

GARAGE p.T

- n.1 planimetria catastale. (All.02)

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

Nulla emerso.

***7.** riferisca sullo stato di possesso dell'immobile in capo agli esecutati, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali*

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti; in relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare il perito provvederà ad indicare se il canone sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo e se quindi il contratto debba considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi del comma 3° della predetta norma, operando una ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto ed accertando che – in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale x mq rilevata) nonché del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra gli x e gli y €/mq – un canone di locazione "congruo" corrisponde ad un minimo di x mq x € y/mq = € z/mese;

APPARTAMENTO p.2° e GARAGE p.T

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 che le stesse risultano nella disponibilità ed

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

occupate dai soggetti esecutati. (All.06)

---

8. *provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sull'immobile pignorato, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;*

Vincoli di natura urbanistica, storico-artistici

Dalla consultazione della cartografia vigente e successiva verifica presso il Comune di Bertinoro, l'immobile risulta interessato dai seguenti vincoli e/o fasce di rispetto o tutela:

- Fascia di rispetto alvei dei corsi d'acqua tutelati art. 142 del D.Lgs. 42/2004: "Rio Vedreto"
- Autorità di bacino - assetto rete idrografica - Art.6 – "Aree di potenziale allagamento"
- Autorità di Bacino - Tirante idrico - Art.6 – "tirante idrico convenzionale - 20-50 cm"
- Aree tutelate per legge Dlgs 42/04 - art 142 comma 1 lett. c) corsi d'acqua pubblici. Aggiornamento regionale pubblicato in data 07/11/2022

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

▪ Piano Speciale degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico / Perimetro territorio urbanizzato art. 75bis LR 24/2017

Vincoli e/o Oneri di qualsiasi natura

– Nell'Atto di Provenienza si legge: "...*tutte le aree sono gravate di tutte le servitù, che qui si vogliono espressamente costituite ed accettate, di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotte telefoniche e quant'altro, secondo quanto risulta dallo stato di fatto, essendo l'intero complesso servito da unica rete di infrastrutture*". (All.04)

---

9. *provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, 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, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, 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;*

Per dare risposta al quesito, ed in riferimento alle porzioni pignorate, si sono assunte informazioni presso l'Amm.re protempore (Studio Il Contributo – Cesena), il quale

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

attraverso mail del 10.06.26 ha riferito quanto segue:

- Importo annuo costi gestione ordinaria "computate in €. 1146,50.
- Dall'ultimo Verbale di Assemblea 07/04/25 pervenuto, non emergono spese straordinarie già deliberate.
- Sulla scorta del "BILANCIO CONSUNTIVO 1/01/25-31/12/25" e del "PREVENTIVO 01/01/26 – 31/12/26" non risultano spese condominiali insolute: risultano ancora da versare le quote per la gestione ordinaria dell'anno in corso par ad €.1.086,23 per le quali allo stato non è possibile prevedere se verranno onorate dall'esecutato. (All.13)

---

11. *verifichi ed indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento, non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta aggiudicazione del compendio pignorato;*

Il RUE del Comune di Bertinoro individua l'immobile all'interno del Territorio Urbanizzato più precisamente come Sub-ambito del territorio consolidato A10.5 (Sub-ambiti soggetti a PUA) (Art.3C.8_NTA di RUE)

Questa comprende *"le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali soggette a P.U.A. o piani di lottizzazione, anche se ultimati, sia perimetrati nelle tavole di RUE, sia approvati e convenzionati ma non perimetrati.*
Salvo diversa disciplina riportata nelle schede A10.5, gli interventi ed usi previsti sono ammessi nel rispetto dei

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963327f99ce59adca41

limiti, dei parametri dimensionali e delle prescrizioni contenute nel Piano attuativo anche se le opere di urbanizzazione sono state ultimate nel rispetto di norme o vincoli ambientali, paesaggistici ed infrastrutturali derivanti da pianificazione settoriale o sovraordinata sopravvenuta".

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

---

12. *laddove sia stato pignorato un fabbricato, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; qualora sia stato invece pignorato un terreno verifichi il perito la destinazione urbanistica, descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il fondo; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

In risposta al quesito sono state condotte ricerche presso Archivio Comune di Bertinoro, da cui è emerso quanto segue:

- Concessione Edilizia n.15720 del 15.07.2002 - P.G. 15720/02

- DIA (Variante) Prot. 13596 del 27.10/03

- DIA (Variante) Prot. 7981 del 10.06.04

- Domanda del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità + Scheda Tecnica Descrittiva Prot. 9216 del 30.06.04 (All.07)

VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

A seguito di sopralluogo, misurazioni, raffronto con documenti autorizzativi non si sono riscontrate difformità sugli immobili oggetto di accertamento, pertanto viene verificata la regolarità edilizia ed urbanistica del bene: si conferma che l'imm.le è dotato della *Domanda del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità + Scheda Tecnica Descrittiva.*

---

13. *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se l'immobile pignorato si trovi nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

All'esito del sopralluogo ed espletate le opportune verifiche, nessuna sanatoria risulta necessaria.

---

14. *verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto dei debitori sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

- Per quanto accertabile non sono stati rilevati vincoli, diritti di godimento collettivo, utilizzo sotto il livello

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

agricolo od altro, gravanti sui beni pignorati.

---

15. *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 risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n° 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;*

16. *ove l'immobile pignorato sia esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientrante in una delle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui*

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;

Relativamente alla dotazione di Certificazione APE la u.i. abitativa in oggetto non ne risultava dotata, pertanto si è provveduto a redigere nuova attestazione, di cui si riportano gli estremi:

BERTINORO(FC)

Fg.30 Part.522 Sub.4 (unità abitativa)

- Ape N°01764-038284-2026, RILASCIATO IL 21/04/26

- VALIDO FINO AL 21/04/2036

- CLASSE "D" EP $_{gl,nren}$ 128,93 kWh/m²/anno (All.08)

---

17. *qualora il fabbricato non sia ancora censito al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);*

L'immobile risulta regolarmente censito al NCEU.

---

18. *qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti 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*

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

- Nessun adeguamento risulta necessario.

---

19. *proceda alla stima del bene pignorato, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed 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 apportate 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 riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);*

- CRITERI DI STIMA -

Il Perito, esaminate le finalità del quesito, ha provveduto a calcolare la consistenza delle porzioni abitative (esclusive e comuni) avvalendosi di misurazioni effettuate sul posto, confrontandole anche con elaborati catastali e di progetto.

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

Attraverso sopralluoghi si sono assunte tutte le informazioni utili alla stima, quali ubicazione, orientamento, accessibilità, tipologia costruttiva, stato conservativo, ecc.

In particolare si evidenzia l'incidenza economica della situazione in essere (infiltrazioni soffitto camera da letto e bagno) che interferisce negativamente sul valore di mercato.

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 d'uso dei vani.

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.

Per quanto riguarda le altre parti comuni (vano scala, corte, ecc.) la quota attribuibile viene determinata in forma discrezionale, con criterio di proporzionalità.

Il valore unitario adottato €/mq comprende anche l'intrinseco

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

valore della corte.

- "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. 30 Part.522 sub.4-21
(porzione abitativa + cantina + garage)

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

- appartamento			
mq.	90,14 x 1,00 =	mq.	90,14
- balconi			
mq.	21,61 x 0,30 =	mq.	6,48
- cantina			
mq.	11,08 x 0,40 =	mq.	4,43
- garage			
mq.	16,37 x 0,50 =	mq.	8,18
	sommano	mq.	109,23
	parti comuni 5%	mq.	5,46
	Totale Sup. convenzionale	mq.	114,69

CALCOLO VALORE LOTTO

Quota 1/1 piena proprietà

mq. 114,69 x €/mq. 1.400,00 = €. 160.566,00

A detrarre:

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

- abbattimento valore stato conservativo
(infiltrazioni e condense non risolte)
€. 160.566,00 x 10% = (-) €. 16.056,60
€. 144.509,40

Alea 10%

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

€. 144.509,40 x 10% = (-) €. 14.450,94

A detrarre:
- spese gestione ordinaria 2026 condominio (-) €. 1.086,23
€. 128.972,23

arrot. €. 130.000,00 €/centotrentamila

---

20. *nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se l'immobile sia comodamente divisibile 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 delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro 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;*

Poiché il Pignoramento insiste sull'intero:

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

- Quota 1/2 di piena proprietà (_____)

- Quota 1/2 di piena proprietà (_____)

non si manifesta la necessità di predisporre un progetto divisionale.

---

21. *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia del bene (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trova, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

LOTTO UNICO – Fg. 30 Part.522 sub.4-21
(porzione abitativa + cantina + garage)

- QUOTA 1/1 P.P. su u.i abitativa con cantina e garage

Sup. Convenzionale totale = mq.114,69

Stato di conservazione: presenti infiltrazioni/condense

Viabilità: secondaria / di quartiere

Costruzione fabbricato: 2002-2004

Valore locativo (quota p.p.1/1): €/annui 7.800,00

VALORE LOTTO UNICO

€. 130.000,00 €/centotrentamila

---

22. *precisi se l'immobile pignorato sia vendibile in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o*

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

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. la vendita è da effettuare in "LOTTO UNICO", pertanto nessuna operazione di frazionamento si rende necessaria.

---

23. *acquisisca il numero di codice fiscale dei debitori esecutati, laddove non presente in atti;*

- _____-c.f. _____

acquisito tramite Certificazione rilasciata da Agenzia delle Entrate n. identificativo 8812305 in data 12.03.26.

- _____- c.f. _____

acquisito tramite Certificazione rilasciata da Agenzia delle Entrate n. identificativo 8812277 in data 12.03.26.

(All.09)

---

24. *acquisisca copia del certificato di stato civile dei debitori esecutati e, ove risultino coniugati, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

Verificato lo stato civile del soggetti esecutati emerge che gli stessi risultano _____, come risulta da _____ rilasciato dal Comune di Bertinoro (FC) in data 06.02.26:

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

"Dal Registro _____del Comune di Bertinoro al _____Uff. I _____ che _____ _____in Bertinoro (FC)

_____
nat_____
Atto N.1854 P.I S.A anno_____
e

_____
nat_____
Atto N.1675 P.I S.A anno_____

Con la seguente ANNOTAZIONE: "_____ _____ *regime della separazione dei beni" .*

(All.10)

---

25. *acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dai debitori esecutati o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti*

Stante gli accertamenti effettuati ed i Certificati acquisiti dall'Anagrafe competente, oltre che verificato all'esito del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai soggetti esecutati e ____:

- _____(FC)_____(cf_____)
- _____(FC)_____(cf_____)

(All.11)

---

26. *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 ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione*

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

Nulla emerso.

---

27. *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*

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

---

28. *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.

---

29. *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata che con riferimento all'immobile nella sua interezza;*

---

30. *provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti e a debitori che siano costituiti mediante legale, l'avvenuto deposito*

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41

telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo ai debitori non costituiti a mezzo posta ordinaria, e 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 Ufficio ed eventuali originali di A.P.E.;

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.12)

Forlì, 10.06.26

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

ALLEGATI DI PERIZIA

All.01 – comunicazione agli esecutati
All.02 – Documentazione Catastale
All.03 – Documentazione fotografica
All.04 – Atto Provenienza
All.05 - Accertamenti Ipocatastali / Visure RR.II.
All 06 – Verifica esistenza Contratti Affitto/Comodato
All 07 – Accertamento Titoli Edilizi – Rilievi
All 08 – APE
All.09 – Codice Fiscale
All 10 – Certificato Stato Civile/Matrimonio
All 11 – Certificato Residenza con rapp. di parentela
All 12 – Ric. trasmissione Racc/pec (debitore/procedente)
All.13 – comunicazioni/doc. Condominio

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

Firmato Da: ALBERTO FAROLFI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287a41dd91e183963 27f99ce59adca41