

ALBERTO FAROLFI
geometra

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare n. 63/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione Peritale

Accertamento Consistenza / Valore Immobile

- CIVITELLA DI ROMAGNA (FC)

Via A. Gramsci, 1

Procedente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecutato:

Forlì, 24 maggio 2023

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

47121 - Off. Via Tre Mori, 5 - C.F. FRL LRT 57M10 D704L - P.IVA 0820710408



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



Premesso che:

- con ordinanza del 13.11.22 il G.E. Dott. Fabio SANTORO 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 09.12.22 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. **avvisi** previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto...il debitore all'indirizzo risultante agli atti...della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili...;

Si è proceduto a comunicare al debitore esecutato la data del sopralluogo (tramite Racc. A/R non ritirata e restituita per compiuta giacenza).

Il sopralluogo è comunque avvenuto in data 06.04.23, alla presenza del Custode Giud.le, in quanto alla data prevista l'esecutato è risultato presente. (All.01)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.63/2022 R.G.ES.



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.....;

- CIVITELLA DI ROMAGNA, Via A.Gramsci,1

Dati Catastali - Pignoramento

- Piena Proprietà (1/1 p.p.) di unità abitativa al p.1°, cantina al p. interrato e corte comune, oltre due frustoli di terreno.

Quota di Diritto pignorata

Quota 1/1 piena proprietà (_____)

sui seguenti immobili:

NCEU Civitella di Romagna

Fg.73 part. 591 sub.2 (u.i. abitativa + cantina)

NCT

Fg.73 part. 13, pascolo

Fg.73 part. 15, pascolo

Confini

- Ragioni: Via Antonio Gramsci, part.14, part.16, part.18, fosso lato Nord, parti comuni, salvo altri.

Catasto Terreni

Comune di Civitella di Romagna (FC) - Fg.73

- part.591, mq.803, Ente Urbano

- part.13, pascolo, cl. U, sup. Ha.00.22.57, RD 0,47 RA 0,82
- part.15, pascolo, cl. U, sup. Ha.00.01.69, RD 0,03 RA 0,06

Catasto Fabbricati

Comune di Civitella di Romagna (FC) - Fg.73, Part.591

- sub.2 cat.A/3, cl.2, vani 8,5, R.342,41

(Variazione DOCFA Prot.0039151 del 23.05.23)

Catastalmente intestati a:

- _____ (_____) - p.p. 1/1 (All.03)

Corrispondenza dati

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

Descrizione

Trattasi di porzione abitativa di fabbricato posto in Civitella di Romagna Via A.Gramsci n.1, oltre ad alcuni frustoli di terreno.

Il tutto ubicato ai margini del centro storico di detto Comune, ma anche nelle vicinanze alla strada di maggior collegamento con gli altri centri della vallata del Bidente denominata SP4.

Il fabbricato è elevato al centro di un'ampia corte, di cui non risulta definito il confine con quella adiacente (ex mulino), in quanto ad entrambe si accede dal medesimo cancello carraio.

Anche catastalmente la corte part.591 sub.3 è comune della

adiacente part.14 (sub.7-9-10).

L'area esterna comunque risulta completamente sterrata e delimitata da recinzione con muretto e rete sulla Via Gramsci e da semplici reti metalliche sui restanti fronti, ad esclusione di quello ad est, già indicato, part.14.

Eretto in muratura tradizionale, si eleva su tre ordini di quote: le porzioni oggetto del presente accertamento comprendono alcuni vani cantina al p.Interrato, l'atrio e la scala che collega tutti i piani, ed un'unità abitativa al p.1° (la restante porzione del p.Terra è occupata da un magazzino non oggetto del presente accertamento)

Le caratteristiche costruttive presentano tipologia comune all'epoca costruttiva, probabilmente anni '50-60, le cui condizioni conservative risultano ormai superate.

Anche la copertura presenta strutture in travetti di cemento e solaio (probabilmente) di semplice laterizio.

Al p.Interrato i due vani cantina risultano in stato semigrezzo con pavimentazioni in cemento, pareti parzialmente intonacate, ecc.

La scala di accesso al p.Interrato risulta in graniglia, mentre quella che collega il piano superiore è rivestita in marmo.

L'appartamento occupa l'intera superficie dell'edificio e comprende una zona pranzo con cucinino, ripostiglio, sala,

soggiorno, n.3 letto, n.1 bagno e n.2 balconi.

Le finiture interne sono di tipo comune con pavimenti in marmo nella zona giorno e parquet nella zona notte: nei balconi vecchi pavimenti in gres.

Anche gli infissi denotano simile datazione: realizzati in legno a vista con vetro semplice ed avvolgibili in PVC.

Le dotazioni impiantistiche sono anch'esse di tipo comune: delle stesse non risulta possibile attestarne lo stato di regolarità.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas metano.

Le porzioni di terreno oggetto di accertamento (part.13-15) sono poste sul retro della corte, ma rappresentate da una ripida scarpata che congiunge quota cortilizia/stradale con un profondo avvallamento del terreno.

Per tale ragione risulta praticamente inutilizzabile a qualsiasi scopo e sovrastato da vegetazione spontanea.

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

Le porzioni pignorate risultano così intestate al Debitore esecutato:

- Quota 1/1 di piena proprietà (_____)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.63/2022 R.G.ES.



Provenienza

- **ATTO COMPRAVENDITA** a rogito Notaio _____ in Forlì (FC)
del 05.03.1996 Rep.40350/2506, registrato a Forlì il
25.03.1996 al n.722 con il quale _____ vende a

_____ la piena proprietà su:

a) porzione di fabbricato ex Fg.73 Part.14 Sub.5 (PS-T-1 -
appartamento + servizi) oltre comproprietà sulla corte Fg.73
ex Part,14 di mq. 2.157.

b) terreni confinanti Fg.73 Part.13 di mq. 2.257 e Part.15 di
mq. 169. (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;*

Si è proceduto ad ampliare le Ispezioni presso i pubblici registri, relativamente al periodo successivo alla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Notarile ai sensi della dell'art.567 comma 2 c.p.c. Notaio _____
_____ in Forlì (FC) del 06.04.22, allegata agli atti.

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.63/2022 R.G.ES.

Dalle ricerche nulla emerso, oltre a quanto già riportato nella predetta relazione. (All.08)

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, è stata reperita 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, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date...il regime...il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove previsto specifichi 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, cui

emerge che nessuna locazione sia in essere e che le stesse risultino nella disponibilità dell'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

- Si rimanda alla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. (All.09)

Vincoli e/o Oneri di qualsiasi natura

- Si rimanda alla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (All.09)

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 in fabbricato composto da n.2 u.i. pertanto non costituito in condominio.

Stante ciò non sono emerse situazioni debitorie da parte dell'esecutato e/o di non conoscenza del Perito eventuali spese straordinarie.

Si ritiene che le spese medie annue per la gestione ordinaria imputabili alla porzione pignorata, siano ipotizzabili nella somma forfettaria 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 Civitella classifica l'immobile nel seguente ambito: "A7 - Centro storico".

Si rimanda alla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato per ogni altra specificazione. (All.09)

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

Con richiesta Prot.2461 del 09.03.23 si è provveduto all'acquisizione di Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Civitella di Romagna in data 15.03.23, cui si rimanda. (All.09)



Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.63/2022 R.G.ES.



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 Comunale di Civitella di Romagna, dalle quali non sono emerse pratiche/procedure edilizie inerenti la costruzione originaria del fabbricato.

Agli atti della P.A. è emersa solo una procedura di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 depositata il 19.11.1986 Prot.7340 a nome di _____.

(All.06)

Tale procedura di Condono non risulta ancora conclusa, pertanto ad oggi non rilasciato alcun titolo concessorio né di agibilità.

Ai fini della verifica sulla regolarità/conformità edilizia,

così come previsto dalla L.R. 23/2004, in assenza di titoli costruttivi, è possibile fare riferimento al censimento catastale di "primo impianto".

Per tale ragione il CTU ha provveduto alla consultazione di quanto depositato agli archivi catastali di primo impianto (nel caso trattasi di Planimetria del 02.12.1985). (All.06)
Si sono riscontrate alcune difformità riguardanti una apertura della cantina non esistente, una diversa raffigurazione della rampa scala al p.Interrato, alcune modifiche interne sulle murature a carattere non portante al p.1°, salvo altre.

Le suddette difformità si ritiene siano sanabili, la cui regolarizzazione omnicomprensiva di spese tecniche, oblazione, catastali, ecc. sia quantificabile nella somma forfettaria di €. 4.000,00.

Il suddetto importo di spesa verrà posto in detrazione dal valore complessivo di stima.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.63/2022 R.G.ES.



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 l. art. 3, comma 3, del d.lgs 192/2005....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.

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

CUIVITELLA DI ROMAGNA (FC)

Fg.73 Part.591 Sub.2

- Ape N°01764-429775-2023, RILASCIATO IL 21.04.23
- VALIDO FINO AL 21.04.2033
- CLASSE "g" EP gl,nren 482,43 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.....;

Eseguita verifica sul posto, confrontate le odierne planimetrie con lo stato dei luoghi, si sono accertate alcune

difformità nella rappresentazione grafica della u.i...
 Per tale ragione si è proceduto all'aggiornamento catastale
 tramite procedura DOCFA per Variazione Prot.0039151 del
 23.05.23 (vedi All.03)

*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.

*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)**;*



Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.63/2022 R.G.ES.



- 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 sono state 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 anche 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 risultanze catastali (in quanto nessun titolo edilizio è risultato rintracciabile).

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

Essendo l'immobile dotato di ampia corte, ma comunque condivisa con altra u.i. della medesima part.591 (ed altre u.i. della part.14), l'incidenza di valore dato dalla stessa viene ricompreso nel valore unitario €/mq adottato.

Il costo stimato per la Sanatoria di €. 4.000,00 è da detrarre dal valore di stima.

- "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 - Civitella di Romagna (FC)
Fg.73 Part.591 sub.2 porzione abitativa oltre corte comune
Fg.73 Part.13 - 15 terreni

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

Porzione abitativa + servizi

- appartamento p.T/1° (escl. scala)

mq. 137,40 x 1,00 = mq. 137,40

- scala (1 volta)

mq. 11,25 x 0,50 = mq. 5,62

- balconi

mq. 20,35 x 0,30 = mq. 6,10

- cantine P.T (escl. scala)

mq. 19,52 x 0,30 = mq. 5,85

Totale Sup. convenzionale mq. 154,97

Terreni

Fg.73 Part.13 sup. catastale = mq. 2.257

Part.15 sup. catastale = mq. 169

sommano mq. 2.426

CALCOLO VALORE INTERO

Quota 1/1 piena proprietà, costituita da:

PORZ. ABITATIVA + SERVIZI

mq. 154,97 x €/mq. 900,00 = €. 139.473,00

TERRENI

mq. 2.426 x €/mq. 3,00 = €. 7.278,00

sommano valore €. 146.751,00

Alea 10%

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

€. 146.751,00 x 10% = - €. 14.675,10

€. 132.075,90

a detrarre costo Sanatoria

- €. 4.000,00

Totale Valore €. 128.075,90

arrotond. €. 128.000,00 €/centoventottomila

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 risulta sull'intero.

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.63/2022 R.G.ES.

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 - Civitella di Romagna (FC)
Fg.73 Part.591 sub.2 porzione abitativa oltre corte comune
Fg.73 Part.13 - 15 terreni

QUOTA 1/1 P.P. su:

- a) u.i abitativa al p.1° e cantina al p.S e vano scala esclusivo, oltre parti comuni (corte).
- b) porzioni di terreno poste sul retro della corte, tipo scarpata inutilizzabile.

Stato di conservazione: a) normale

b) incolto

Viabilità: principale/secondaria

Costruzione fabbricato: anni '50/60

Sup. Convenzionale totale = a) mq. 154,97

b) mq. 2.426,00

Val. locativo (quota 1/1) dell'immobile: a+b) €/annui 5.400,00

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

€. 128.000,00 €/centoventottomila

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*

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.63/2022 R.G.ES.

servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

Vista la consistenza fisica della u.i. nessun frazionamento
riuslta praticabile.

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

- ASTE GIUDIZIARIE.it - C.F. _____ acquisito tramite
Certificazione rilasciata da Agenzia delle Entrate in data
09.02.23. (All.10)

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

_____ risulta _____ in _____
(FC) dal _____.

Pertanto, come da quesito si è provveduto ad acquisire
_____ che riporta:

Dal _____
del Comune di _____ risulta che
il giorno _____
_____ in _____

nat _____
_____ n. _____
e _____

nat _____

ANNOTAZIONE MARGINALE: Con dichiarazione resa _____
_____ regime _____.

...” (All.11)

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 dall'esecutato e familiari:

- _____
- _____
- _____
- _____

(vedasi All.12)

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.13)

Forlì, 24.05.23

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

ALLEGATI DI PERIZIA

- All.01 - Comunicazione (avviso) Esecutato
- All.02 - Documentazione fotografica
- All.03 - Documentazione Catastale
- All.04 - Atto Provenienza
- All 05 - Verifica esistenza Contratti Affitto/Comodato
- All 06 - Titoli Edilizi / Catasto Primo Impianto
- All 07 - APE
- All.08 - Accertamenti Ipocatastali / Visure RR.II.
- All 09 - Codice Fiscale
- All 10 - Certif. Stato Civile/Matrimonio Esecutato
- All 11 - Certif. Residenza Storico Occupanti
- All 12 - Ric. trasmissione Racc/pec (debitore/procedente)

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.63/2022 R.G.ES.