

ALBERTO FAROLFI
geometra

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

TRIBUNALE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare n. 25/2023

Relazione Peritale

Accertamento Consistenza / Valore Immobile

- FORLI' (FC) Loc. Villafranca -

- Via Montanara, 3 -

Procedente:

[REDACTED]

Esecutato:

Forli, 30.01.23

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI



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



Premesso che:

- con ordinanza del 08.05.2023 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 19.05.23 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...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 i debitori eseguiti, il sopralluogo è stato eseguito in data 02.10.23 alla presenza dei soggetti eseguiti e del Custode Giudiziale Dott.ssa C. Mariani.



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', Loc. Villafranca,
Via Montanara, 3**

Dati Catastali - Pignoramento

- Piena Proprietà (1/2 p.p. + 1/2 p.p.) di "appartamento posto al piano rialzato del fabbricato sito in Forlì, località Villafranca, Via Montanara n.3, con annessi garage e servizi al piano seminterrato".

- "Quota di comproprietà in ragione di 290/1000 (duecentonovantamillesimi) sulle parti comuni dell'edificio...fra le quali trovasi l'area coperta e scoperta di pertinenza..."

Quota di Diritto pignorata

Quota 1/1 piena proprietà, ovvero:

- Quota 1/2 di piena proprietà (_____)
- Quota 1/2 di piena proprietà (_____)

sui seguenti immobili:

NCEU Forlì

Fg.17 part. 280 sub.4 (u.i. abitativa)

Fg.17 part. 280 sub.1 (autorimessa)

NCT Forlì

- Fg.17 Part.280 Ente Urbano di mq.1.092



Confini

- Ragioni: sub.2, sub.5, parti comuni, salvo altri.

Catasto Terreni

Comune di Forlì (FC) - Fg.17

- part.280, mq.1.092, Ente Urbano

Catasto Fabbricati

Comune di Forlì(FC) - Fg.17, Part.280

- sub.4, cat.A/2, cl.1, vani 7,5, R.677,85 (*)

- sub.1, cat.C/6, cl.3, mq.30, R.154,94

Catastalmente intestati a:

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

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

(*) AGGIORNAMENTO DOCFA n. FO0094862 del 14/12/23. (All.02)

Corrispondenza dati

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

Descrizione

Trattasi di porzione di fabbricato abitativo costituito da n.1 appartamento con servizi esclusivi (cantina, lavanderia, ecc.) ed autorimessa privata oltre parti comuni (corte) in Forlì, Loc. Villafranca, Via Montanara n.3.

Il lotto su cui sorge è compreso all'interno di un nucleo abitato tipo frazionale, di costruzioni a carattere residenziale di modeste dimensioni, mono-bifamiliari.



In generale tutto il contesto risulta come un insediamento di relativa recente estensione (20/30 anni).

La corte è ubicata ad angolo sulla Via Montanara, affacciandosi sulla stessa con la sola porzione di recinzione comprendente gli accessi pedonali e carraio.

Quest'ultima risulta quasi completamente pavimentata con elementi di cemento autobloccante.

La recinzione è costituita da muretto perimetrale con soprastante rete metallica e copertina in elementi di cotto.

L'edificio nel quale comprese le unità progetto di accertamento è costituito da un fabbricato plurifamiliare, sviluppato in modo articolato su più piani.

Esternamente ancora con intonaco non tinteggiato con elementi in aggetto in c.a. a vista.

Le porzioni in oggetto sono quelle poste sul corpo di fabbrica a nord ovest (lato sx dalla strada), di cui ne occupano la parte al p. seminterrato e rialzato: sulla proiezione, al piano superiore insiste un'altra u.i. abitativa di terza ditta intestataria.

All'appartamento si accede da scala esterna con ballatoio e piccola loggia: alla parte destinata a servizi si accede o da scala interna tipo a chiocciola, o da rampa carraia esterna.

La porzione di compone dei seguenti vani: ingresso, soggiorno, cucina, dis., n.2 letto, studio, n.2 bagni e n.3 balconi.



Al p.S1 presenti alcuni vani cantina oltre lavanderia e wc, collegati internamente ad un ampio vano autorimessa.

Le finiture sono di tipo standard, in buono stato conservativo, anche se con tipologie commerciali ormai superate.

Pavimentazioni interne in materiale ceramico / gres e parquet. Infissi esterni in alluminio con vetrocamera e serramenti metallici tipo persiana: porte interne in legno tamburato bugnate.

Scala interna di tipo circolare in legno con parapetto metallico.

Impianto di riscaldamento di tipo indipendente con caldaia a gas metano: presente impianto di raffrescamento.

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

Le porzioni pignorate risultano così intestate ai Debitori eseguiti:

- Quota 1/2 di piena proprietà (_____)
- Quota 1/2 di piena proprietà (_____)

Provenienza

- **ATTO COMPRAVENDITA** a rogito Notaio _____ in Rimini (FC) del 21.03.1990 Rep.40741 Racc.2712, registrato a Rimini (RN) il 10.04.1990 al n.1308, trascritto a Forlì il



09.04.1990 all'art.2915, con il quale _____ e _____ acquistavano in comunione legale la quota di 290/1000 di piena proprietà dell'area sulla quale è stata in seguito effettuata (in comproprietà con altri) la costruzione del fabbricato in cui si trovano le u.i. oggetto di pignoramento.

N.B. - Lo stesso è stato successivamente rettificato con **Atto di Rettifica** ai rogiti medesimo Notaio _____ in data 27.09.1994 Rep.87965 Racc.6482, registrato a Forlì il 04.10.94 al n.2652 ed ivi trascritto in data 10.10.94 all'art.7496, relativamente alla modifica del termine di ultimazione lavori.

- **ATTO DI DIVISIONE** a rogito Notaio _____ in Forlì (FC) del 14.07.1995 Rep.68253, trascritto a Forlì il 21.07.1995 all'art.6793, con il quale a _____ e _____ pervenivano in comunione legale quota 1/2 di piena propr. ciascuno le u.i. oggetto di pignoramento. (All.03)

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



sui beni pignorati;

Oltre a quanto riportato Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Notarile ai sensi della Legge 302/98 Notaio _____ in Russi (RA) del 18.04.2023, allegata agli atti, 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.07)

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.2 planimetrie catastali

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

Nulla emerso.

7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per



separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date...il regime legale...il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove previsto specifici anche le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.....In ogni caso ne acquisisca copia ed allegghi tutti i documenti rinvenuti;

Si è provveduto ad effettuare verifica presso Agenzia delle Entrate di eventuali contratti, scritture, ecc. inerenti lo stato di possesso e/o occupazione dell'immobile esecutato, cui emerge che le stesse risultano nella disponibilità dei soggetti esecutati. (All.04)

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

Vincoli di natura urbanistica, storico-artistici

- Nessun vincolo emerso

Vincoli e/o Oneri di qualsiasi natura

- Nulla emerso

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



- Nessuna formalità/vincolo emerso.

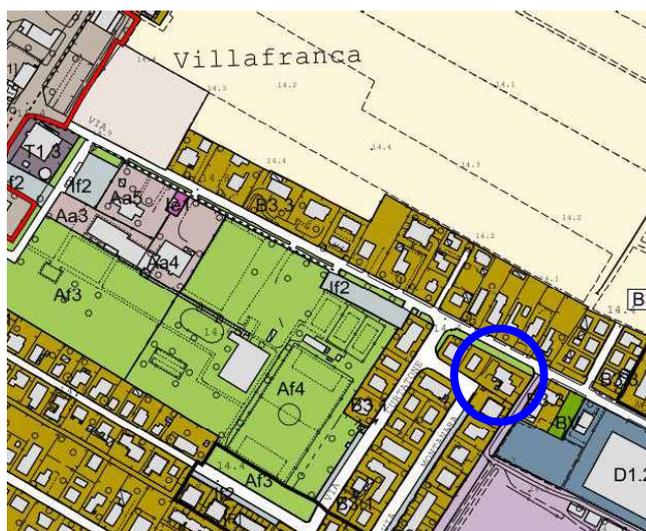
10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate..., nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

Trattasi porzione abitativa posta in piccolo fabbricato di n.3 abitazioni complessive, la cui quota proporzionale di spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria è stimata in €. 2.000,00.

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:

"B3.1- Tessuti misti (Art.42 NTA RUE). Trattasi di tessuti residenziali compatti della città consolidata con le differenze tipologiche e funzionali derivanti dalla collocazione entro un contesto con minore caratterizzazione urbana".



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

- Considerato che gli immobili pignorati costituiscono unità abitativa urbana ed autorimessa di pertinenza poste 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:

- P.G. 22365/90 - Concessione Edilizia n.448 del 04/09/1990

- P.G. 14975/92 - Concessione Edilizia in Variante a C.E. n.448/90



- P.G. 12140/94 - Richiesta di modifica della C.E. n.448/90
- P.G. 47365/94 - Completamento lavori e Variante alla C.E. n.448/90
- P.G. 49095/94 - Richiesta di procedura d'urgenza per la pratica di Completamento lavori e Variante alla C.E. n.448/90
- P.G. 44720/95 - Rilascio del Certificato di Abitabilità Provvisoria
- P.G. 13520/96 - Richiesta del Certificato di Abitabilità Definitiva
- P.G. 43535/98 - Comunicazione-Relazione Opere Lett. "c" Art.4 L.493/93 e s.m.i. (recinzione)

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 risultano depositati presso l'Archivio Generale del Comune di Forlì, reso inagibile dai noti eventi alluvionali del Maggio 2023 come da allegata Comunicazione di "Indisponibilità/Irreperibilità" degli stessi rilasciata dal Comune di Forlì in data del 30/10/23 con P.G.138733. (All.05)

15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante alcuno dei suddetti titoli;

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

16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di *Attestazione della Prestazione Energetica*, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la



classificazione; ove il fabbricato non fosse dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a predisporre ...) la suddetta attestazione ...;

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

Relativamente alla dotazione di Certificazione APE per la u.i. abitativa in oggetto, si è proceduto ad effettuare verifica presso il Registro Regione E/R: poiché l'immobile non ne risultava dotato, si è provveduto a redigere nuova Certificazione, di cui si riportano gli estremi:

FORLI' (FC)

Fg.17 Part.280 Sub.4

- Ape N°0574-515657-2024, RILASCIATO IL 09.01.2024
- VALIDO FINO AL 09.01.2034
- CLASSE "F" EP gl,nren 333,83 kWh/m²/anno (All.06)

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

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

Pertanto si è ritenuto necessario l'aggiornamento planimetrico tramite procedura DOCFA n. FO0094862 del 14.12.23.



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

- Nessuna variazione necessaria, trattasi di immobili urbano.

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

- CRITERI DI STIMA -

Il Perito, esaminate le finalità del quesito, ha provveduto a calcolarne la consistenza avvalendosi di misurazioni effettuate sul posto e confronto anche con planimetrie 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 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'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 u.i. e/o porzioni, oltre che comproprietà sulle parti comuni.

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

Alla stima così ottenuta viene posto in detrazione il valore determinato quale costo per ripristini di processi infiltrativi presenti all'interno del fabbricato lungo le pareti perimetrali al piano seminterrato, quantificandolo forfettariamente in €. 5.000,00.



- "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. 17 Part. 280 sub.1-4
porzione abitativa con servizi ed autorimessa esclusivi
oltre parti comuni (corte)**

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

P.Rialzato (compresa scala interna)

- appartamento

mq.	115,00 x 1,00 =		mq.	115,00
-----	-----------------	--	-----	--------

- balconi

mq.	22,85 x 0,30 =		mq.	6,85
-----	----------------	--	-----	------

- ballatoio + scala esterna

mq.	10,30 x 0,20 =		mq.	2,06
-----	----------------	--	-----	------

P.S1 (compresa scala interna)

- cantina

mq.	41,90 x 0,40 =		mq.	16,76
-----	----------------	--	-----	-------

- autorimessa esclusiva

mq.	35,92 x 0,50 =		mq.	<u>17,96</u>
-----	----------------	--	-----	--------------

	Totale Sup. convenzionale	mq.	158,63
--	---------------------------	-----	--------

CALCOLO VALORE INTERO

Quota 1/1 piena proprietà, costituita da:

- Quota 1/2 di piena proprietà (_____)

- Quota 1/2 di piena proprietà (_____)



mq. 158,63 x €/mq. 1.500,00 = €. 237.945,00

Alea 10%

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

€. 237.945,00 x 10% = - €. 23.794,50

a detrarre:

- costi ripristino intonaci e

tinteggiature al p. seminterrato - €. 5.000,00

Totale Valore €. 209.150,50

arroto. €. 210.000,00 €/duecentodiecimila

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 sulla somma delle singole sulle quote di diritto in capo agli esecutati:

- Quota 1/2 di piena proprietà (_____)

- Quota 1/2 di piena proprietà (_____)



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

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

**LOTTO UNICO - Fg. 17 Part. 280 sub.1-4
porzione abitativa con servizi ed autorimessa esclusivi
oltre parti comuni (corte)**

QUOTA 1/1 P.P. (1/2 pp + 1/2 pp) su u.i abitativa con servizi esclusivi compresa autorimessa, oltre parti comuni.

Stato di conservazione: normale

Viabilità: principale/secondaria

Costruzione fabbricato: abitabilità 1996

Sup. Convenzionale totale = mq.158,63

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

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

€. 210.000,00 €/duecentodiecimila

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



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

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

- _____ - C.F. _____

acquisito tramite Certificazione rilasciata da Agenzia delle Entrate in data 29.08.23.

- _____ - C.F. _____

acquisito tramite Certificazione rilasciata da Agenzia delle Entrate in data 29.08.23. (All.08)

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 degli esecutati emerge che _____
 _____ e _____ risultano fra loro coniugati
 _____.

Pertanto, come da quesito si è provveduto ad acquisire Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio che riporta:

*"Dal Registro degli Atti di Matrimonio
 del Comune di _____*

_____';

Nat _____

e



 Nat _____

NESSUNA ANNOTAZIONE

(All.09)

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

All'esito del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai soggetti esecutati e familiari.

Stante successivi accertamenti effettuati presso l'Anagrafe competente e dai Certificati acquisiti, risulta residente presso l'immobile di causa anche:

- _____

nat _____ - c.f. _____ (All.10)

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

Nulla emerso.

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

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



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

Nessuna proroga necessaria.

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

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

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

(All.11)

Forlì, 30.01.2024

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

ALLEGATI DI PERIZIA

All.01 - Documentazione fotografica

All.02 - Documentazione Catastale

All.03 - Atti Provenienza

All 04 - Verifica esistenza Contratti Affitto/Comodato

All 05 - Titoli Edilizi



- All 06 - APE
- All.07 - Accertamenti Ipocatastali / Visure RR.II.
- All 08 - Codice Fiscale
- All 09 - Certif. Stato Civile/Matrimonio Esecutati
- All 10 - Certificato Residenza storico Occupanti
- All 11 - Ric. trasmissione Racc/pec (debitore/procedente)



ALBERTO FAROLFI
geometra

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

TRIBUNALE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare n. 25/2023

INTEGRAZIONE Relazione Peritale

Accertamento Consistenza / Valore Immobile

- FORLI' (FC) Loc. Villafranca -

- Via Montanara, 3 -

Procedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

Forlì, 20.05.24

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI



Procedente: [REDACTED]

[REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

[REDACTED]

Ad integrazione di quanto già contenuto nella precedente Relazione Peritale 30.01.24, si riporta quanto di seguito, ad ampliamento del precedente paragrafo 04).

Nello stesso già si rimandava alla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Notarile ai sensi della Legge 302/98 Notaio Dott.ssa Francesca Pula in Russi (RA) del 18.04.2023, dalla quale emerge alle "OSSERVAZIONI" quanto sotto riportato:

"Risulta trascritta a Forlì il 13 luglio 2005 all'art.8310 servitù perpetua di passaggio pedonale a carico della corte censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 17 con il mappale 279 sub.19 (bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 279) ed a favore delle unità immobiliari in oggetto, costituita con Atto a rogito del Notaio Eugenia Trofimenà di Florio in data 28 giugno 2005 repertorio n.30504/7235, debitamente registrato"

Forlì, 20.05.2024

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

