

**ALBERTO FAROLFI**  
geometra

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

# **TRIBUNALE DI FORLÌ**

## **Esecuzione immobiliare n. 94/2022**

### **Relazione Peritale**

### **Accertamento Consistenza / Valore Immobile**

**- BERTINORO (FC) -**

**Loc. S.Maria Nuova**

**Via P.Impastato – Via P.Mattarella, snc**

**Procedente: xxx**

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

Forlì, 26 luglio 2023

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI



|   |                |
|---|----------------|
| 01. <i>Comunicazione al Debitore / Custode</i>                                | <i>pag.021</i> |
| 02. <i>Identificazione bene - Descrizione</i>                                 | <i>pag.03</i>  |
| 03. <i>Proprietà / Provenienza beni pignorati</i>                             | <i>pag.08</i>  |
| 04. <i>Trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli</i>                          | <i>pag.09</i>  |
| 05. <i>Planimetrie immobili</i>   | <i>pag.10</i>  |
| 06. <i>Omissioni Fiscalmente rilevanti</i>                                    | <i>pag.10</i>  |
| 07. <i>Stato di Possesso - titolo Occupazione</i>                             | <i>pag.11</i>  |
| 08. <i>Formalità / Vincoli Urbanistici – Storico-artistici, ecc.</i>          | <i>pag.11</i>  |
| 09. <i>Formalità, Vincoli, Oneri Condominiali</i>                             | <i>pag.12</i>  |
| 10. <i>Spese condominiali /gestione / manutenzione</i>                        | <i>pag.12</i>  |
| 11. <i>Destinazione Urbanistica</i>   | <i>pag.12</i>  |
| 12. <i>Certificazione Urbanistica</i>   | <i>pag.12</i>  |
| 13. <i>Regolarità Edilizia / Urbanistica / Agibilità /Condonabilità</i>       | <i>pag.13</i>  |
| 14. <i>Verifiche di Sanatoria</i>   | <i>pag.14</i>  |
| 15. <i>Censo / Livello / Uso civico</i>                                       | <i>pag.14</i>  |
| 16. <i>Verifiche esistenza / Attestazione Prestazione Energetica</i>          | <i>pag.14</i>  |
| 17. <i>Eventuale esenzione Attestazione Prestazione Energetica</i>            | <i>pag.15</i>  |
| 18. <i>Censimento NCEU</i>  | <i>pag.15</i>  |
| 19. <i>Variazioni Colturali o Cambi d'Uso</i>                                 | <i>pag.15</i>  |
| 20. <i>Stima Beni pignorati</i>   | <i>pag.15</i>  |
| 21. <i>Pignoramento Intero / Quote / Divisibilità / Creditori /Iscrizioni</i> | <i>pag.15</i>  |
| 22. <i>Inquadramento sintetico immobili</i>                                   | <i>pag.26</i>  |
| 23. <i>Lotti di Vendita</i>   | <i>pag.26</i>  |
| 24. <i>Codice Fiscale Debitori</i>  | <i>pag.32</i>  |
| 25. <i>Certificazioni del debitore esecutato (varie)</i>                      | <i>pag.32</i>  |
| 26. <i>Certificato Storico Residenza (occupanti)</i>                          | <i>pag.33</i>  |
| 27. <i>Eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile</i>              | <i>pag.33</i>  |
| 28. <i>Regime Fiscale Immobile</i>  | <i>pag.33</i>  |
| 29. <i>Termine concesso / eventuale proroga</i>                               | <i>pag.33</i>  |
| 30. <i>Deposito elaborato peritale / Notifica Elaborato</i>                   | <i>pag.33</i>  |
| 31. <i>Comunicazione alle Parti / attestazione invii alle parti</i>           | <i>pag.31</i>  |



Premesso che:

- con ordinanza del 28.11.22 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: **xxx**

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 alla società esecutata la data del sopralluogo (tramite Racc. A/R inviata in data 25.05.23 recapitata in data 31.05.23). (All.01)

Il sopralluogo è avvenuto in data 14.06.23, alla presenza del Custode Giud.le IVG.

Nessun rappresentante della società presente, ma trattandosi di terreni si è potuto accedervi ugualmente da pubblica via.



**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.....;**

**- BERTINORO (FC) Loc. S.Maria Nuova  
Via P.Impastato - Via P.Mattarella snc**

**Dati Catastali**

NCT Bertinoro

Fg.9

Particelle (come da Atto di Pignoramento del 03.05.2022):

n.987-988-990-991-992-993-997-1001-1004-1005-1006-1009, oltre a part.986 e part.999(ora part.1053).

**Quota di Diritto pignorata**

Quota 1/1 piena propr. ( \_\_\_\_\_ )

**N.B. - Si precisa che le part.999 (ora 1053) e 986 indicate nell'Atto di Pignoramento, non sono più di proprietà della ditta esecutata, in quanto vendute dalla Società in epoca antecedente l'Atto di Pignoramento del 03.05.22.**

**Rispettivamente trasferite in data 12.07.2012 (part.999) e in data 10.03.2014 la part.986.**

**Pertanto vengono escluse dal presente accertamento.**

**Confini**

- Ragoni: Via P.Impastato, Via P.Mattarella, part.1048, 315, 316, 278, 995, 669, 994, 1007, 1003, 1061, 982, 984, 981, 955,



878, 1000, 998, salvo altri.

**Catasto Terreni**

Comune di Bertinoro (FC) - Fg.9

- part.987, semin-arb, cl.1, sup.Ha.00.05.50, RD 5,34 RA 3,41
- part.988, semin-arb, cl.1, sup.Ha.00.05.88, RD 5,71 RA 3,64
- part.990, semin-arb, cl.1, sup.Ha.00.05.88, RD 5,71 RA 3,64
- part.991, semin-arb, cl.1, sup.Ha.00.05.88, RD 5,71 RA 3,64
- part.992, semin-arb, cl.1, sup.Ha.00.05.88, RD 5,71 RA 3,64
- part.993, semin-arb, cl.1, sup.Ha.00.11.55, RD11,22 RA 7,16
- part.997, semin-arb, cl.1, sup.Ha.00.00.63, RD 0,61 RA 0,39
- part.1001 seminativ, cl.3, sup.Ha.00.05.85, RD 2,98 RA 2,72
- part.1004 seminativ, cl.3, sup.Ha.00.07.28, RD 3,71 RA 3,38
- part.1005 seminativ, cl.3, sup.Ha.00.07.96, RD 4,06 RA 3,70
- part.1006 seminativ, cl.3, sup.Ha.00.08.82, RD 4,50 RA 4,10
- part.1009 seminativ, cl.3, sup.Ha.00.00.38, RD 0,19 RA 0,18

Catastalmente intestati a:

\_\_\_\_\_ (p.p. 1/1)  
 con sede in Cesena (FC) - P.IVA 03679970404 (All.03)

**Catasto Fabbricati**

Nessun censimento al N.C.E.U.

**Corrispondenza dati**

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



N.B. - Come precedentemente segnalato si precisa che nella Nota di trascrizione vengono riportate le medesime particelle indicate nell'Atto di Pignoramento tra cui le part.999 (ora 1053) e 986.

Poiché ad oggi queste non sono più di proprietà della Società eseguita, in quanto vendute in epoca antecedente l'Atto di Pignoramento del 03.05.22, vengono escluse dal presente accertamento.

### **Descrizione**

Trattasi di complesso di terreni edificabili, oltre ad un frustolo sparso (non edificabile) posti in recente zona di urbanizzazione, sita in Comune di Bertinoro, Loc. S.Maria Nuova, fra le Vie Impastato e Mattarella.

Detto complesso di terreni è compreso all'interno di una recente Lottizzazione a carattere residenziale denominata Comparto Attuativo CA7.

Ubicata nel settore nord-ovest del nucleo abitato, collegata alla viabilità principale di Via Santa Croce, attraverso la trasversale Via Cavalli.

Tutta la zona circostante risulta a carattere residenziale per la parte rivolta alla Via Santa Croce) ed a carattere





agricolo per la parte interna a nord-ovest.

I cespiti sono rappresentati da n.10 Lotti edificabili tutti posti in affaccio alla Via Impastato e frammisti anche ad altri di terze ditte.

Alcuni di questi risultano già edificati, anche se per la maggior parte ancora privi di costruzioni.

Oltre ai suddetti n.10 Lotti vi resta un frustolo residuale completamente distaccato dalla Lottizzazione, in adiacenza a terreni di terze ditte, e da queste intercluso.

Per quanto rilevabile, ma anche confermato dalla avvenuta cessione alla P.A. delle Opere di Urbanizzazione, tutte le opere e le infrastrutture, sottoservizi, ecc. risultano realizzati.

Ogni Lotto è dotato di un proprio accesso carraio, a volte condiviso con il Lotto adiacente, come pure sono presenti sul marciapiede pubblico e di fronte ad ogni Lotto tutti gli allacci per le future utenze.

Le aree si presentano oggi come un verde incolto, senza materiali delimitazioni di confine fra i vari lotti (escluso alcuni casi a confine con lotti di terze ditte).

Si osserva come il piano di campagna al rustico abbia quota altimetrica marcatamente inferiore a quella della Via Impastato: sul perimetro stradale è presente un cordolo in c.a. a raso marciapiede, costituente fondazione per le future



recinzioni: sono presenti le staffe di armatura a cui collegarle.

Come anticipato, ad esclusione del "frustolo sparso" (part.997), tutti i n.10 Lotti sono inseriti nel PUA CA7, nelle cui tavole progettuali, Convenzioni, NTA, ecc. sono riportati gli Indici Urbanistici di riferimento.

Alla visione di questi si rimanda ogni potenziale acquirente per una preventiva visione.

Si riportano sommariamente alcune informazioni relative alla futura edificazione, ad esempio sono già definiti la Sup. fondiaria del LOTTO, la SUL ottenibile, la Tipologia dell'edificio da realizzare, il n. max delle unità abitative, lo sviluppo di piani realizzabili, l'H. max e la superficie scoperta (VA).

tutto ciò è meglio individuabile nelle "NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE - PUA CA7).

---

**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 oggetto di accertamento(vedi paragr.2) risultano così intestate alla società esecutata:

- Quota 1/1 di piena proprietà

( \_\_\_\_\_ )

---



**Provenienza**

Fg.9 - Part.n.987-988-990-991-992-993-997

- **ATTO COMPRAVENDITA** a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in Cesena (FC) del 01/10/2007 Rep.157763/54417, registrato e trascritto il 09/10/2007 al n.19503/11203 con il alla società \_\_\_\_\_ perveniva la piena proprietà sulle predette particelle dalle Sig.re \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

Fg.9 - Part.n.999-1001-1004-1005-1006-1009

- **ATTO COMPRAVENDITA** a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in Cesena (FC) del 12/11/2007 Rep.158104/54631, registrato a Cesena il 16/11/2007 al n.9706 e trascritto presso Agenzia Territorio di Forlì il 16/11/2007 all'art. 12922 con il alla società \_\_\_\_\_ perveniva la piena proprietà sulle predette particelle dalla Sig.ra \_\_\_\_\_. (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 sostitutivo del Certificato Ipotecale ai sensi della L. n.302/98 Notaio \_\_\_\_\_ in Venezia del 20.07.22, allegata agli atti.

Dalle ricerche nulla emerso, oltre a quanto già riportato nella predetta relazione, ovvero:

*1 - ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/2018 - Registro Particolare 2741 Registro Generale 15664 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1555/4518 del 24/09/2018  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Immobili siti in BERTINORO(FC)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico*

*2. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2022 - Registro Particolare 9160 Registro Generale 13137 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI FORLÌ Repertorio 1649/2022 del 03/05/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in BERTINORO(FC)  
Nota disponibile in formato elettronico* (All.07)

---

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

Trattasi di terreni edificabili: nessuna planimetria esistente al Catasto Fabbricati.

---

**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, 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 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 alleghi tutti i documenti rinvenuti;*

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

---

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

Vincoli di natura urbanistica, storico-artistici

- Si rimanda alla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.



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;**

Trattandosi di terreni non custoditi, si ritiene che necessitino comunque di spese manutentive (es. taglio erba, ecc.) quantificabile annualmente in complessivi €. 5.000,00 (per tutti i n.10 lotti).

---

**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;**

Trattasi di terreni: si rimanda al successivo paragrafo 12).

---

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



Con richiesta Prot.3414 del 15.02.23 si è provveduto all'acquisizione di Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bertinoro in data 09.03.23 (All.09), di cui si riportano i principali contenuti:

**A NORMA DELLA VARIANTE AL R.U.E. APPROVATA  
(con D.C.C. n. 12 del 31/03/2021 ed integrata con D.C.C. n. 28 del 24/05/2022)**

- come **(F.9 mappali 987 - 988 - 990 - 991 - 992 - 993 - 1001 - 1004 - 1005 - 1006 - 1009)** "Subambiti soggetti a PUA (già convenzionati)" regolata dall'articolo: 3C.8 del R.U.E. e dalla convenzione urbanistica avente rep.n.162980/57853 del 25 giugno 2009 registrata a Cesena in data 16 luglio 2009 al n.2493 e trascritta a Forlì in data 21 luglio 2009 all'art.821;  
- Classificati come **(F.9 mappali 997) "Verde di compensazione"**.

**A NORMA DELLA VARIANTE AL P.S.C. APPROVATA  
(con D.C.C. n. 45 del 09/09/2019 ed integrata con D.C.C. n. 28 del 24/05/2022)**

**"TAVOLA B1 "Zonizzazione paesistica"**

- Interessata da "Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Art.28b PTCP)" regolata dall'articolo: 2.18 del P.S.C.;

**TAVOLA B2 "Carta forestale e dell'uso del suolo"**

- nulla da segnalare;

**TAVOLA B3 "Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale"**

- interessata da "Art.6 - Aree di potenziale allagamento" regolata dall'Autorità di bacino;  
- interessata da "Depositi alluvionale terrazzati" regolata dall'articolo: 2.17 del P.S.C.

**TAVOLA B4 "Classificazione ed individuazione dei sistemi urbani e territoriali"**

- come **(F.9 mappali 987 - 988 - 990 - 991 - 992 - 993 - 1001 - 1004 - 1005 - 1006 - 1009)** "Ambiti urbani consolidati" regolata dall'articolo: VIII del P.S.C.";  
- come **(F.9 mappale 997) "Verde di compensazione"**;  
- interessata in parte **(F.9 mappale 987p)** da "Rete distribuzione gas";  
- interessata in parte **(F. 9 mappale 1004p)** da "Rete elettrica";  
- interessata in parte **(F. 9 mappali 991p - 992 - 993 - 1004 - 1005 - 1006)** da "Rispetti da infrastrutture viarie e/o tecnologiche"  
- che le porzioni di terreno non risultano essere state percorse dal fuoco, e quindi non sono soggette alle prescrizioni dettate dall'art. 10 comma 1 della Legge 353/2000;  
- che le porzioni di terreno non sono soggette a Vincolo Idrogeologico - R.D. 3267/1923 e LR 3/1999.

---

**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;*

Trattasi di terreni senza soprastanti fabbricati e/o opere edili.

---

*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; Trattasi di terreni.*

---

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

---

*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);*

- CRITERI DI STIMA -

Il Perito estimatore ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

Per fare ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire una serie di accertamenti soprattutto urbanistici che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione dei beni da stimare.

Tutto ciò in quanto trattandosi di terreni edificabili, compresi all'interno di una lottizzazione già urbanizzata e completata dei sottoservizi, diviene rilevante la considerazione delle potenzialità e/o di ogni altro indice edificatorio attribuito dalla P.A. ad ogni singolo Lotto.

Nel caso in specie infatti trattasi di n.10 Lotti inseriti nel "PUA CA7", di cui le cartografie riportano già indicazione della:

- numerazione del LOTTO
- Superficie Fondiaria
- Tipologia intervento
- H Max
- VA tot
- SUL realizzabile



Analizzando ogni singolo Lotto emerge come non tutti abbiano il medesimo indice edificatorio, rappresentato dal rapporto fra la SUL ottenibile e la "SUP. LOTTO".

Poiché come spesso avviene nei lotti edificabili non vi è corrispondenza fra la superficie catastale e quella fondiaria, mentre l'indice edificatorio è stato attribuito dalla P.A. sulla base di quest'ultima, ai fini estimativi verrà assunto questo riferimento metrico come da Tavole di PUA CA7 (ovvero quello fondiario).

L'insieme di queste connotazioni costituirà anch'esso elemento di giudizio, differenziandone anche se minimamente il valore unitario applicato.

Oltre a questi aspetti, attraverso sopralluogo, ne sono stati considerati anche altri capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. ubicazione, vocazione territoriale, servizi, infrastrutture, ecc.).

Poiché le OO.UU., alla data odierna, sono state completamente realizzate e cedute al Comune di Bertinoro (All.06.1), come da Convenzione Urbanistica Rep.162980/57859 del 25.06.2009 (All.06.2), si ritiene individuare come parametro estimativo più consono alla stima di detti terreni, quello "tecnico-comparativo", che tenga conto cioè del clima economico (domanda/offerta) per beni di simile caratteristiche, mediante



la determinazione del valore unitario medio €/mq da applicare. Altro elemento di giudizio la possibilità di effettuare un intervento edilizio di "tipo diretto".

Oltre ai n.10 Lotti edificabili (di cui uno costituito da n.2 particelle 987-1009), risulta inserito fra i beni pignorati anche il piccolo frustolo rappresentato dalla part.997, distaccato dagli stessi, classificato dallo strumento urbanistico come "verde di compensazione".

Poiché lo stesso presenta caratteristiche morfologiche e tipologiche-urbanistiche molto particolari, ovvero risulta intercluso, distaccato da qualsiasi altro terreno edificabile a cui potrebbe asservire per ampliamento della corte, è classificato senza alcuna capacità edificatoria, inoltre di ridotte dimensioni), si ritiene che lo stesso non presenti alcun interesse commerciale, pertanto privo o quasi di valore, attribuendogli simbolicamente valore di €/mq 1,00.

---

N.B. - POICHE' SI RITIENE CHE LA VENDITA DEI TERRENI EDIFICABILI POSSA AVVENIRE PER SINGOLI LOTTI, ONDE CONSENTIRNE UNA PIU' FACILE INDIVIDUAZIONE ED ANCHE UN IMMEDIATO RICONOSCIMENTO DEGLI INDICI EDILIZI ATTRIBUITI AD OGNUNO DI ESSI, IL PERITO RITIENE RIPROPORRE LA STESSA DENOMINAZIONE INDICATA NELL'ELABORATO GRAFICO DI P.P.I.P.

DIVERSAMENTE PER IL TERRENO DISTACCATO DALLA LOTTIZZAZIONE



INDIVIDUATO NEL CDU ALLA SOTTOZONA "VERDE DI COMPENSAZIONE" LO  
STESSO VERRA' DENOMINATO "FRUSTOLO SPARSO".

---

- "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.

Si ripete, il n° del LOTTO è quello indicato nelle Tavole PUA

**LOTTO 2 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.987 - 1009**  
**Terreno edificabile - SUL mq.150 : 598 (SL) = 0,2808**

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

|  |     |     |
|--|-----|-----|
| - Superficie LOTTO 2 (part.987 e 1009) | mq. | 598 |
| - Superficie Edificabile SUL da P.U.A  | mq. | 150 |

CALCOLO VALORE INTERO

|                          |    |           |
|--------------------------|----|-----------|
| mq. 598 x €/mq. 100,00 = | €. | 59.800,00 |
|--------------------------|----|-----------|

Alea 10%

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

|                      |   |                    |
|----------------------|---|--------------------|
| €. 59.800,00 x 10% = | - | <u>€. 5.980,00</u> |
|----------------------|---|--------------------|

|                      |           |                  |
|----------------------|-----------|------------------|
| <b>Totale Valore</b> | <b>€.</b> | <b>53.820,00</b> |
|----------------------|-----------|------------------|

**arrot. €. 54.000,00 €/cinquantaquattromila**



|   |
|---|
| <b>LOTTO 3 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova</b><br><b>Fg.9 Part.988</b><br><b>Terreno edificabile - SUL mq.150 : 598 (SL) = 0,2808</b> |
|---|

## CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| - Superficie LOTTO 3 (part.988)       | mq. 598 |
| - Superficie Edificabile SUL da P.U.A | mq. 150 |

## CALCOLO VALORE INTERO

mq. 598 x €/mq. 100,00 = €. 59.800,00

Alea 10%

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

€. 59.800,00 x 10% = - €. 5.980,00

**Totale Valore €. 53.820,00**

**arrot. €. 54.000,00 €/cinquantaquattromila**

|   |
|---|
| <b>LOTTO 5 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova</b><br><b>Fg.9 Part.990</b><br><b>Terreno edificabile - SUL mq.150 : 598 (SL) = 0,2808</b> |
|---|

## CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| - Superficie LOTTO 5 (part.990)       | mq. 598 |
| - Superficie Edificabile SUL da P.U.A | mq. 150 |

## CALCOLO VALORE INTERO

mq. 598 x €/mq. 100,00 = €. 59.800,00

Alea 10%

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



€. 59.800,00 x 10% = - €. 5.980,00

**Totale Valore €. 53.820,00**

**arrot. €. 54.000,00 €/cinquantaquattromila**

**LOTTO 6 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.991**  
**Terreno edificabile - SUL mq.150 : 598 (SL) = 0,2808**

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

- Superficie LOTTO 6 (part.991) mq. 598

- Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 150

CALCOLO VALORE INTERO

mq. 598 x €/mq. 100,00 = €. 59.800,00

Alea 10%

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

€. 59.800,00 x 10% = - €. 5.980,00

**Totale Valore €. 53.820,00**

**arrot. €. 54.000,00 €/cinquantaquattromila**

**LOTTO 7 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.992**  
**Terreno edificabile - SUL mq.150 : 598 (SL) = 0,2808**

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

- Superficie LOTTO 6 (part.992) mq. 598

- Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 150



## CALCOLO VALORE INTERO

mq. 598 x €/mq. 100,00 = €. 59.800,00

Alea 10%

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

€. 59.800,00 x 10% = - €. 5.980,00

**Totale Valore €. 53.820,00**

**arrot. €. 54.000,00 €/cinquantaquattromila**

**LOTTO 8 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.993**  
**Terreno edificabile - SUL mq.389 : 1155 (SL) = 0,3367**

## CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

- Superficie LOTTO 8 (part.993) mq. 1.155

- Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 389

## CALCOLO VALORE INTERO

mq. 1.115 x €/mq. 110,00 = €. 127.050,00

Alea 10%

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

€. 127.050,00 x 10% = - €. 12.705,00

**Totale Valore €. 114.345,00**

**arrot. €. 114.000,00 €/centoquattordicimila**



**LOTTO 13 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.1001**  
**Terreno edificabile - SUL mq.145 : 593 (SL) = 0,2445**

## CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

|                                       |     |     |
|---------------------------------------|-----|-----|
| - Superficie LOTTO 13 (part.1001)     | mq. | 593 |
| - Superficie Edificabile SUL da P.U.A | mq. | 145 |

## CALCOLO VALORE INTERO

mq. 593 x €/mq. 95,00 = €. 56.335,00

Alea 10%

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

€. 56.335,00 x 10% = - €. 5.633,50

**Totale Valore €. 50.701,50**

**arrot. €. 51.000,00 €/cinquantunomila**

**LOTTO 11 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.1004**  
**Terreno edificabile - SUL mq.190 : 740 (SL) = 0,2567**

## CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

|                                       |     |     |
|---------------------------------------|-----|-----|
| - Superficie LOTTO 11 (part.1004)     | mq. | 740 |
| - Superficie Edificabile SUL da P.U.A | mq. | 190 |

## CALCOLO VALORE INTERO

mq. 740 x €/mq. 100,00 = €. 74.000,00

Alea 10%

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



€. 74.000,00 x 10% = - €. 7.400,00

**Totale Valore €. 66.600,00**

**arrot. €. 67.000,00 €/sessantasettemila**

**LOTTO 10 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.1005**  
**Terreno edificabile - SUL mq.190 : 808 (SL) = 0,2351**

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

- Superficie LOTTO 10 (part.1005) mq. 808

- Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 190

CALCOLO VALORE INTERO

mq. 808 x €/mq. 90,00 = €. 72.720,00

Alea 10%

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

€. 72.720,00 x 10% = - €. 7.272,00

**Totale Valore €. 65.448,00**

**arrot. €. 65.000,00 €/sessantacinquemila**

**LOTTO 9 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.1006**  
**Terreno edificabile - SUL mq.190 : 898 (SL) = 0,2115**

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

- Superficie LOTTO 9 (part.1006) mq. 898

- Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 190



## CALCOLO VALORE INTERO

mq. 898 x €/mq. 85,00 = €. 76.330,00

Alea 10%

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

€. 76.330,00 x 10% = - €. 7.633,00

**Totale Valore €. 68.697,00**

**arrot. €. 69.000,00 €/sessantanovemila**

**FRUSTOLO SPARSO BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.997**  
**Verde di compensazione - SUP. CATASTALE mq. 63**

## CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

- Superficie Catastale (part.997) mq. 63

## CALCOLO VALORE INTERO

mq. 63 x €/mq. 1,00 = €. 63,00

Alea 10%

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

€. 63,00 x 10% = - €. 6,30

**Totale Valore €. 56,70**

**arrot. €. 57,00 €/cinquantasette**



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.

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

|   |
|---|
| <p><b>LOTTO 2 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova</b><br/> <b>Fg.9 Part.987 - 1009</b><br/> <b>Terreno edificabile - SUL mq.150 : 598 (SL) = 0,2808</b></p> |
|---|

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

QUOTA 1/1 P.P. su: lotto di terreno edificabile

Stato di conservazione: terreno nudo con inerbimento spontaneo

Viabilità: principale/secondaria

Costruzione fabbricato: OO.UU. collaudate e cedute nel 2018

Superficie LOTTO 2 (part.987 e 1009)      mq.    598

Superficie Edificabile SUL da P.U.A      mq.    150



Val. locativo (quota 1/1) : nessun reddito ipotizzabile.

**VALORE LOTTO 2 (quota 1/1 p.p.)**

**€. 54.000,00 €/cinquattaquattromila**

**LOTTO 3 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.988**  
**Terreno edificabile - SUL mq.150 : 598 (SL) = 0,2808**

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

QUOTA 1/1 P.P. su lotto di terreno edificabile

Stato di conservazione: terreno nudo con inerbimento spontaneo

Viabilità: principale/secondaria

Costruzione fabbricato: OO.UU. collaudate e cedute nel 2018

Superficie LOTTO 3 (part.988) mq. 598

Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 150

Val. locativo (quota 1/1) : nessun reddito ipotizzabile.

**VALORE LOTTO 3 (quota 1/1 p.p.)**

**€. 54.000,00 €/cinquattaquattromila**

**LOTTO 5 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.990**  
**Terreno edificabile - SUL mq.150 : 598 (SL) = 0,2808**

QUOTA 1/1 P.P. su lotto di terreno edificabile

Stato di conservazione: terreno nudo con inerbimento spontaneo

Viabilità: principale/secondaria

Costruzione fabbricato: OO.UU. collaudate e cedute nel 2018

Superficie LOTTO 5 (part.990) mq. 598



Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 150

Val. locativo (quota 1/1) : nessun reddito ipotizzabile.

**VALORE LOTTO 5 (quota 1/1 p.p.)**

**€. 54.000,00 €/cinquattaquattromila**

**LOTTO 6 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.991**  
**Terreno edificabile - SUL mq.150 : 598 (SL) = 0,2808**

QUOTA 1/1 P.P. su lotto di terreno edificabile

Stato di conservazione: terreno nudo con inerbimento spontaneo

Viabilità: principale/secondaria

Costruzione fabbricato: OO.UU. collaudate e cedute nel 2018

Superficie LOTTO 6 (part.991) mq. 598

Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 150

Val. locativo (quota 1/1) : nessun reddito ipotizzabile.

**VALORE LOTTO 6 (quota 1/1 p.p.)**

**€. 54.000,00 €/cinquattaquattromila**

**LOTTO 7 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.992**  
**Terreno edificabile - SUL mq.150 : 598 (SL) = 0,2808**

QUOTA 1/1 P.P. su lotto di terreno edificabile

Stato di conservazione: terreno nudo con inerbimento spontaneo

Viabilità: principale/secondaria

Costruzione fabbricato: OO.UU. collaudate e cedute nel 2018



Superficie LOTTO 6 (part.992) mq. 598

Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 150

Val. locativo (quota 1/1) : nessun reddito ipotizzabile.

**VALORE LOTTO 7 (quota 1/1 p.p.)**

**€. 54.000,00 €/cinquantaquattromila**

**LOTTO 8 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**

**Fg.9 Part.993**

**Terreno edificabile - SUL mq.389 : 1155 (SL) = 0,3367**

QUOTA 1/1 P.P. su lotto di terreno edificabile

Stato di conservazione: terreno nudo con inerbimento spontaneo

Viabilità: principale/secondaria

Costruzione fabbricato: OO.UU. collaudate e cedute nel 2018

Superficie LOTTO 8 (part.993) mq. 1.155

Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 389

Val. locativo (quota 1/1) : nessun reddito ipotizzabile.

**VALORE LOTTO 8 (quota 1/1 p.p.)**

**€. 114.000,00 €/centoquattordicimila**

**LOTTO 13 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**

**Fg.9 Part.1001**

**Terreno edificabile - SUL mq.145 : 593 (SL) = 0,2445**

QUOTA 1/1 P.P. su lotto di terreno edificabile

Stato di conservazione: terreno nudo con inerbimento spontaneo

Viabilità: principale/secondaria



Costruzione fabbricato: OO.UU. collaudate e cedute nel 2018

Superficie LOTTO 13 (part.1001) mq. 593

- Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 145

Val. locativo (quota 1/1) : nessun reddito ipotizzabile.

**VALORE LOTTO 13 (quota 1/1 p.p.)**

**€. 51.000,00 €/cinquantunomila**

**LOTTO 11 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.1004**  
**Terreno edificabile - SUL mq.190 : 740 (SL) = 0,2567**

QUOTA 1/1 P.P. su lotto di terreno edificabile

Stato di conservazione: terreno nudo con inerbimento spontaneo

Viabilità: principale/secondaria

Costruzione fabbricato: OO.UU. collaudate e cedute nel 2018

Superficie LOTTO 11 (part.1004) mq. 740

Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 190

Val. locativo (quota 1/1) : nessun reddito ipotizzabile.

**VALORE LOTTO 11 (quota 1/1 p.p.)**

**€. 67.000,00 €/sessantasettemila**

**LOTTO 10 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.1005**  
**Terreno edificabile - SUL mq.190 : 808 (SL) = 0,2351**

QUOTA 1/1 P.P. su lotto di terreno edificabile

Stato di conservazione: terreno nudo con inerbimento spontaneo

Viabilità: principale/secondaria



Costruzione fabbricato: OO.UU. collaudate e cedute nel 2018

Superficie LOTTO 10 (part.1005) mq. 808

Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 190

Val. locativo (quota 1/1) : nessun reddito ipotizzabile.

**VALORE LOTTO 10 (quota 1/1 p.p.)**

**€. 65.000,00 €/sessantacinquemila**

**LOTTO 9 - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.1006**  
**Terreno edificabile - SUL mq.190 : 898 (SL) = 0,2115**

QUOTA 1/1 P.P. su lotto di terreno edificabile

Stato di conservazione: terreno nudo con inerbimento spontaneo

Viabilità: principale/secondaria

Costruzione fabbricato: OO.UU. collaudate e cedute nel 2018

Superficie LOTTO 9 (part.1006) mq. 898

Superficie Edificabile SUL da P.U.A mq. 190

Val. locativo (quota 1/1) : nessun reddito ipotizzabile.

**VALORE LOTTO 9 (quota 1/1 p.p.)**

**€. 69.000,00 €/sessantanovemila**

**FRUSTOLO SPARSO - BERTINORO (FC) - Loc. S.Maria Nuova**  
**Fg.9 Part.997**  
**Verde di compensazione - SUP. CATASTALE mq. 63**

QUOTA 1/1 P.P. su terreno "Verde di Compensazione"

Stato di conservazione: terreno nudo con inerbimento spontaneo

Viabilità: principale/secondaria



Costruzione fabbricato: OO.UU. collaudate e cedute nel 2018

Superficie Catastale (part.997) mq. 63

Val. locativo (quota 1/1) : nessun reddito ipotizzabile.

**VALORE FRUSTOLO SPARSO (quota 1/1 p.p.)**

**€. 57,00 €/cinquantasette**

**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 conformazione dei beni pignorati, che risultano già autonomamente identificati al Catasto Terreni (quindi già frazionati), vista la possibilità di separato utilizzo per la edificazione e la già costituita indipendenza delle opere di urbanizzazione, si ritiene definire la vendita in più lotti così come oggi già materialmente costituiti.

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

Attraverso consultazione presso i siti informatici in capo all'Agenzia delle Entrate si è verificato la corrispondenza tra la denominazione e la P.IVA/C.F. sotto riportate:

\_\_\_\_\_ C.F. 03679970404 (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.....

Trattasi di società.

---

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

Trattasi di terreni senza soprastanti fabbricati.

---

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)

Vendita soggetta ad IVA.

---

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 al Debitore esecutato, al Creditore procedente, eventuali soggetti intervenuti: si allegano ricevute A/R e/o PEC.

(All.10)

Forlì, 26.07.23

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

**ALLEGATI DI PERIZIA**

- All.01 - Comunicazione (avviso) Esecutato
- All.02 - Documentazione fotografica
- All.03 - Documentazione Catastale
- All.04 - Atti Provenienza
- All 05 - Verifica esistenza Contratti Affitto/Comodato
- All 06.1 - Convenzione Urbanistica
- All 06.2 - Documentazione Urbanistica / NTA
- All 06.3 - Atto Cessione Aree OO.UU.
- All 07 - Accertamenti Ipocatastali / Visure RR.II
- All.08 - Verifica P.IVA / C.F.
- All.09 - Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)
- All 10 - Ric. trasmissione Racc/pec (debitore/procedente)

