

**ALBERTO FAROLFI**  
geometra

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

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**Esecuzione immobiliare n. 138/2021**

**Relazione Peritale**  
**Accertamento Consistenza / Valore Immobile**

**- GATTEO (FC) Loc. Sant'Angelo**  
**Via A. Meucci 61 -**

**Procedente: MAIOR SPV Srl**

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

Forlì, 13 gennaio 2023

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI

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

Premesso che:

- con ordinanza del 07.07.22 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 20.07.22 mediante "Accettazione Incarico ed Assunzione impegno di rito".

Procedente: **MAIOR SPV Srl**

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 ad avvertire i debitori eseguiti tramite Racc. A/R: il sopralluogo è stato eseguito in data 19.04.22 alla presenza de Conduttore e del Custode Giudiziale Dott.ssa Sara Pennacchi. (All.01)

---

**2. Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei**

*corretti dati catastali,... e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni.....;*

**- GATTEO, Loc. S.Angelo, Via A.Meucci,61**

**Dati Catastali - Pignoramento**

- Piena Proprietà (1/2 p.p. + 1/2 p.p.) di unità abitativa ed autorimessa, in fabbricato di tipo condominiale, oltre servizi e parti comuni "condominiali".

**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 Gatteo

Fg.5 part. 1277 sub.9 (u.i. abitativa)

Fg.5 part. 1277 sub.22 (autorimessa)

NCT

- Fg.5 Part.1277 Ente Urbano di mq.742

**Confini**

- Ragioni: sub.5, sub.10, sub.21, sub.23, parti comuni, salvo altri.

**Catasto Terreni**

Comune di Gatteo (FC) - Fg.5

- part.1277, mq.742, Ente Urbano

### Catasto Fabbricati

Comune di Gatteo(FC) - Fg.5, Part.1277

- sub.9, cat.A/3, cl.3, vani 4,5, R.348,61

- sub.22, cat.C/6, cl.2, mq.15, R.43,48

Catastalmente intestati a:

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) - p.p. 1/2

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) - p.p. 1/2 (All.03)

### Corrispondenza dati

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

### Descrizione

Trattasi di unità immobiliare composta da abitazione ed autorimessa privata oltre parti comuni, ubicata in Gatteo, Loc. Sant'Angelo Via Meucci 61.

Le suddette porzioni fanno parte di un più ampio fabbricato di tipo condominiale sviluppato ai piani T-1°-2° e 3°.

Nel caso in specie appartamento al p.3° (interno 9) ed autorimessa p.T cortilizio.

Il fabbricato condominiale risulta realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai in latero cemento, corpi in aggetto in c.a. a vista.

L'area esterna risulta quasi completamente pavimentata con elementi autobloccanti di cemento e/o altri materiali d

finitura: dotata di recinzione fronte stradale con muretto in c.a. e cancellata metallica.

La zona risulta a vocazione completamente residenziale, composta da piccoli medi fabbricati a carattere condominiale.

L'edificio si affaccia su ampi spazi pubblici (piccola area verde pubblica) e gode di buona viabilità interna.

Nel caso in specie perimetrato sui lati sud ed est da pubblica via.

L'unità abitativa è posta al p.3° raggiungibile sia da scala interna (pedate in granito), che da ascensore condominiale.

Si compone di un ampio vano soggiorno con angolo cottura, n.2 vai letto, disimpegno, bagno e n.2 balconi lato nord.

Le finiture sono di tipo comune, ma in buono stato conservativo, con pavimentazioni in gres e/o ceramica, rivestimenti ceramici, porte in legno tamburato, infissi in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc.

I balconi presentano pavimentazioni in gres con parapetti in muratura/ringhiera.

Dotato di riscaldamento autonomo a gas metano (priva di termovalvole): relativamente alle dotazioni impiantistiche appaiono funzionanti, senza però poterne attestare la conformità.

Al p.Terra sul retro del fabbricato è ubicata l'autorimessa esclusiva, accessibile da area cortilizia: dotata di porta

basculante in metallo verniciato e pavimentazione gres.

---

**3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà 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 \_\_\_\_\_ (\_\_) del \_\_\_\_\_ n.Rep.\_\_\_\_\_, trascritto a Forlì il \_\_\_\_\_ all'art.\_\_\_\_ con il quale a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ perveniva il diritto di piena proprietà in quota di 1/2 per ciascuno, venditori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per l'usufrutto generale vitalizio e \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà, sugli immobili oggetto di accertamento. (All.04)

- **ATTO COMPRAVENDITA** a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_) del \_\_\_\_\_ n.Rep.\_\_\_\_ con cui a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ l'usufrutto generale vitalizio e a \_\_\_\_\_ la nuda proprietà, sugli immobili oggetto di accertamento.

- **CONVENZIONE** a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_) del \_\_\_\_\_ n.Rep.\_\_\_\_\_ registrata a \_\_\_\_\_ il

\_\_\_\_\_ al n.\_\_\_\_ e trascritta a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 all'art.\_\_\_\_, e succ. integrazione in data \_\_\_\_\_ Rep.  
 \_\_\_\_\_ registrata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ai nn.\_\_\_\_ Mod.1  
 e trascritta a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ all'art.\_\_\_\_, tra il Comune  
 di Gatteo e la \_\_\_\_\_.

- **ATTO COMPRAVENDITA** a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in  
 \_\_\_\_\_ (\_\_) del \_\_\_\_\_ n.Rep.\_\_\_\_\_ con cui alla \_\_\_\_.  
 \_\_\_\_\_ perveniva la piena proprietà, sugli  
 immobili oggetto di accertamento.

---

*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 dell'art.567 comma 2 c.p.c. Notaio \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_) del 13.09.2021, 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, da cui: nulla emerso. (All.08)

---

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

Attraverso ricerche presso Ufficio Tecnico Erariale di Forlì, in riferimento agli immobili oggetto della presente procedura, sono state reperite le seguenti planimetrie:

- n.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 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 specifici anche le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.....In ogni caso ne acquisisca copia ed allegli tutti i documenti rinvenuti;*

Si è provveduto ad effettuare verifica presso Agenzia delle Entrate di eventuali contratti, scritture, ecc. inerenti lo

stato di possesso e/o occupazione dell'immobile esecutato, cui emerge che le stesse risultano locate in virtù di:

- CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO registrato presso Ufficio Territoriale di Gioia del Colle (BA) in data 21.05.2014 al n. 1159 serie 3T
- durata 4 + 4 anni a far data dal 01/06/2014
- canone di locazione annuo €. 4.400,00 "...da corrispondere in 12 rate da €.370,00 ciascuna in scadenza mensile anticipata il giorno 17 di ogni mese" (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

- 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.

---

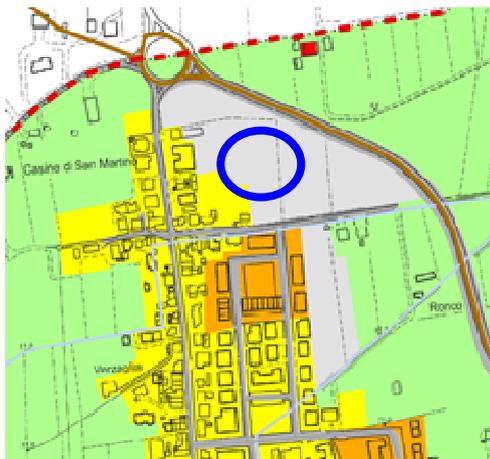
*10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate..., nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti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

Trattasi porzione abitativa in condominio si riporta quanto riferito da Amm.re Condominiale Condominio SAN MARTINO:

- nessun debito da parte degli esecutati nei confronti del condominio;
- per l'anno 2022/2023 (periodo 01.08.22-31.07.23) sono state preventivate spese (riferite alle u.i. oggetto di accertamento) per €. 510,74 (di cui €.218,08 a carico dei proprietari ed €.292,66 a carico dell'affittuario)
- non sono state deliberate spese straordinarie;
- alla data della presente, si riferisce che sono in corso di reperimento preventivi per tinteggiatura vano scala condominiale.

---

*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 Gatteo classifica l'immobile nel seguente ambito: "A10-4 - Tessuti Residenziali Pianificati"

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

- Considerato che gli immobili pignorati costituiscono unità abitativa urbana in condominio, la cui corte ha un'estensione inferiore a mq. 5.000, si 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 e reperiti documenti presso Archivio Comunale di Gatteo come di seguito elencati:

- *Concessione Edilizia n.10/02 del 25.01.2002 - P.G. 6704 del 14.07.2001*

- *DIA in Variante - P.G. 9068 del 03.10.2003*

- *Decreto di Agibilità – n.4/2007 P.G.4374 del 02.05.2007* (All.06)

#### VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito di sopralluoghi, misurazioni, raffronto con documenti autorizzativi non si sono riscontrate difformità sugli immobili oggetto di accertamento.

**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.

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

**GATTEO (FC)**

**Fg.5 Part.1277 Sub.9**

- Ape N°01764-388955-2022, RILASCIATO IL 20.12.2022
- VALIDO FINO AL 20.12.2032
- CLASSE "E" EP gl,nren 185,97 kWh/m<sup>2</sup>/anno (All.07)

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

Accertata conformità planimetrica nella rappresentazione grafica delle u.i., nessuna variazione/aggiornamento necessari.

*19. verifichi qualora **accerti variazioni culturali 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, confrontandole anche con elaborati catastali ed edilizi.

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

La determinazione dei valori unitari di stima è avvenuta per comparazione ad 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 ai Titoli Abilitativi.

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

La superficie così calcolata comprende per l'intero le murature perimetrali, ed al 50% quelle di divisione fra le varie u.i. e/o porzioni.

---

- "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. 5 Part. 1277 sub.9-22**  
**porzione abitativa + autorimessa esclusiva, oltre parti comuni**
**CALCOLO SUP. CONVENZIONALI**
P.3°

- appartamento

mq. 77,20 x 1,00 = mq. 77,20

- balconi

mq. 13,25 x 0,30 = mq. 3,97

P.T

- autorimessa esclusiva

mq. 16,38 x 0,60 = mq. 9,83

sommano mq. 91,00

parti comuni 5% mq. 4,55

Totale Sup. convenzionale mq. 95,55

**CALCOLO VALORE INTERO**

Quota 1/1 piena proprietà, costituita da:

- Quota 1/2 di piena proprietà (MONITILLO MICHELE)

- Quota 1/2 di piena proprietà (VICENTI MARIA)

mq. 95,55 x €/mq. 1.400,00 = €. 133.770,00

Alea 10%

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

€. 133.770,00 x 10% = - €. 13.377,00

€. 120.393,00

**arrotond. €. 120.000,00 €/centoventimila**

**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 degli esecutati:

- Quota 1/2 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)

- Quota 1/2 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)

Si ritiene che l'immobile (porzione abitativa + autorimessa esclusiva, 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 - sub.9-22**  
**porzione abitativa + autorimessa esclusiva, oltre parti comuni**

QUOTA 1/1 P.P. (1/2 pp + 1/2 pp) su u.i abitativa ed autorimessa esclusiva, oltre parti comuni (quote di comproprietà di millesimi 67,53 (appartamento) e millesimi 7,93 (autorimessa).

Stato di conservazione: normale

Viabilità: principale/secondaria

Costruzione fabbricato: 2002-2007

Sup. Convenzionale totale = mq.95,55

Valore locativo (quota 1/1) dell'immobile in €/annui 6.000,00

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

**€. 120.000,00 €/centoventimila**

*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 e corte esclusiva, 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  
04.12.22.

- \_\_\_\_\_ - C.F. \_\_\_\_\_ acquisito tramite  
Certificazione rilasciata da Agenzia delle Entrate in data  
04.12.22. (All.09)

**25. acquisisca copia **Certificato di Stato Civile** del debitore esecutato e, ove risulti  
coniugato, copia integrale dell'**Estratto di Matrimonio** da cui risultino le annotazioni.....**

Verificato lo stato civile degli esecutati emerge che  
\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ risultano coniugati in  
\_\_\_\_\_ (\_\_) dal 07.03.2003.

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

“Il giorno \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_) hanno contratto  
matrimonio:

\_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (\_\_)

\_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (\_\_)  
come risulta dall'Atto n.16 – Parte II – Serie A – anno 2003

**ANNOTAZIONI**

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della  
separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Bari in data 09/12/2021 n.6720/2021, è stata omologata la  
separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. ALTAMURA  
09/12/2021 L'UFFICIALE DI STATAO CIVILE DOTT. \_\_\_\_\_.”

(All.10)

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

Stante gli accertamenti effettuati ed i Certificati acquisiti dall' Anagrafe competente, oltre che verificato all'esito del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Conduttore e figli minori, come di seguito riportato:

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_ (All.11)

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

Nulla emerso.

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

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

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

Nessuna proroga necessaria.

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

---

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

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

(All.12)

Forlì, 13.01.23

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

**ALLEGATI DI PERIZIA**

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