

**RG. ES N° 56/2022**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. FABIO SANTORO**

Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro

**Custode: Dott.ssa Micaela Raggi**

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA*  
*Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160*  
*Mail: geom.zanella@libero.it*  
*Tel./fax 0547/301344*

## **- Indice**

*Da pagina 3 a pagina 11: Premessa e inquadramento dell'immobile da stimare;*

*Da pagina 12 a pagina 13: Descrizione dell'immobile;*

*Da pagina 14 a pagina 17: Trascrizioni e iscrizioni;*

*Da pagina 18 a pagina 20: Verifiche sulla titolarità, regolarità e possesso dell'immobile;*

*Pagina 20: Verifiche sulla destinazione urbanistica, certificazione energetica, regolarità delle denunce catastali;*

*Da pagina 21 a pagina 24: Determinazione del valore, formazione dei lotti e sintesi della descrizione;*

*Pagina 25: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;*

*Da pagine 26 a pagina 27: Conclusioni.*

## **- QUESITI**

*1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), 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 oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

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

*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 derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del*

debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

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 e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

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

7) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne

*acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.*

*8) provveda a verificare, 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.lgs. n. 42/04, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es. vincoli condominiali, vincoli ex testo unico "beni culturali", vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc...), che resteranno a carico dell'acquirente;*

*9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

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

*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;***

*12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso validità;*

*13) per i fabbricati, 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 di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni,*

dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

14) in caso di opere abusive, proceda, l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d. P.R. n.380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47/85 ovvero dall'art. 46, comma quinto del d. P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 da alcuno dei suddetti titoli;

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 ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, comma primo, d.l. n. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. n.59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata " Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin da ora che per la redazione dell'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso

*di pluralità di immobili;*

*17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3 del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianto di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto o allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi e i fabbricati al grezzo (v. par. 2 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6/200), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;*

*18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme, e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);*

*19) qualora rilevi 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 sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del d.m. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);*

*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 ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;

21) **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, accerti 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 delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;**

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

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 etc.;*

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

*25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

*26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

*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 ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*

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

*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;*

*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; **l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;***

*31) provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai*



*creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c. una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo di posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU;*

*32) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

**- PREMESSA**

**Operazioni peritali eseguite:**

- richiesta visure e planimetria catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune di Bagno di Romagna al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile;
- richiesta presso il Comune di Bagno di Romagna del certificato di Residenza Storico, Stato di famiglia e dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali;
- redazione di Certificazione APE;
- sopralluogo con rilievo fotografico e rilievo metrico mediante strumentazione laser;

**- RISPOSTA AI QUESITI**

***- 1.0) “provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,.....omissis...”;***

Presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale, nominato nella persona del Dott.ssa Micaela Raggi, si fissava la data di un primo sopralluogo per il giorno 16/03/2023, che veniva comunicata agli esecutati.

In data 16/03/2023, assieme al Custode Giudiziario e al sig. .... veniva eseguito il sopralluogo con i rilievi metrici e fotografici.

- **2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento .omissis...”**”.

DATI RISULTANTI DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO

\* Verbale di pignoramento immobili del 24/02/2022 Rep. n. 486, a favore di ..... con sede legale in ....., contro i sigg.ri ....., avente ad oggetto:

- Piena proprietà di un fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Bagno di Romagna, Loc. Paganico - Casa, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio **94** Particella **70** subalterno **2** - cat. **F/3** ;

Trascritto a Forlì il 21/03/2022 Art. 3524.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L’identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite dallo scrivente in data 04/01/2023.

Fabbricato in corso di costruzione che si sviluppa su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Bagno di Romagna, Località Paganico – Casa, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 94, Particella 70, subalterno 2, Categoria F/3.

L’immobile oggetto di procedura esecutiva gode dei proporzionali diritti di comproprietà, in ragione di 250/1000 sulle parti comuni dell’intero edificio, come previsto per legge, tra cui in particolare, l’area coperta dal fabbricato e quella scoperta circostante, distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94 con la particella 70, Ente Urbano della superficie catastale di mq. 630.

In capo alla ditta catastale:

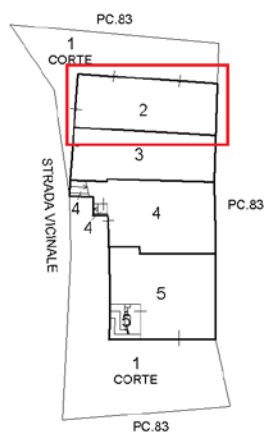
.....

## LOTTO UNICO

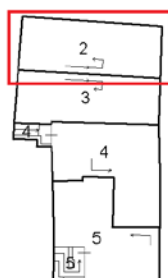
### - Confini.

La proprietà confina con proprietà del sig. ....(part.lla 70 sub. 3), con le parti comuni, con la proprietà dei sigg.ri ....., ..... (part. 83), salvo altri.

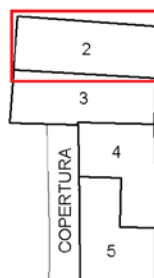
PIANO TERRA E CORTE ANNESSA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



### -Descrizione della zona.

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Comune di Bagno di Romagna, in località Paganico - Casa, in zona agricola collinare. La località è raggiungibile con mezzi privati, la viabilità di collegamento stradale è a semplice corsia di larghezza di circa 3,00 mt.

Il tessuto circostante è caratterizzato da terreni agricoli e case sparse isolate.

L'immobile è raggiungibile dal centro di San Piero in Bagno imboccando la via Paganico

percorrendola per circa 2 km. Prima di raggiungere le indicazioni per il Ristorante Rio Salso deviare sulla destra per una strada bianca fino a raggiungere il borgo.

- **Descrizione.**

L'immobile oggetto della presente stima è una porzione con tipologia a schiera allo stato grezzo di un fabbricato storico ad uso residenziale che si eleva per tre piani fuori terra.

Trattasi una costruzione con struttura portante in di muratura in pietra risalente alla fine del 1800, riqualificata nel 2005 utilizzando i materiali tipici locali, quali solai in legno, coperture in cotto, infissi in legno.

Durante la fase dei lavori di ristrutturazione è stato suddiviso in quattro unità immobiliari da cielo a terra, ciascuna delle quali con scala interna, di cui tre in capo ad altre proprietà.

Il fabbricato è stato oggetto di richiesta di consolidamento a seguito dell'evento sismico del 2001.



L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, guardando il fabbricato dal fronte è quella che si trova a sinistra, a nord dell'edificio.

Si sviluppa su tre livelli: il piano terra è suddiviso in due ambienti per un totale di circa mq 55,00 e in aderenza al muro di confine con l'unità immobiliare limitrofa è stata costruita la scala in cemento armato ancora allo stato grezzo.

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: geom.zanella@libero.it  
Tel./fax 0547/301344*



Il piano primo ed il piano secondo-sottotetto sono planimetricamente uguali al piano terra. Il piano secondo – sottotetto presenta la copertura inclinata in travi in legno.

Le pareti sono in muratura in pietra a faccia vista.

Al momento l'unità si trova priva di qualsiasi impianto, di pavimenti e rivestimenti e gli infissi presenti risalgono all'epoca di costruzione originaria.

Qualsiasi apertura attualmente esistente di collegamento con porzioni immobiliari delle altre unità non oggetto di esecuzione immobiliare dovranno essere murate, poiché nessun accesso è previsto verso le altre unità immobiliari.

L'area esterna è comune a tutte e quattro le unità presenti ed è adibita a cortile e area di manovra ed è libera su tutti i lati. Solo una porzione è ad uso esclusivo.



**- 3.0) “Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza .. omissis..”.**

### **ATTO DI PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE**

*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
Mail: geom.zanella@libero.it  
Tel./fax 0547/301344*

Vedasi anche Relazione notarile del 28/04/2022

\* Con atto di divisione del Notaio ..... del 15/11/2007 Rep. 16377/6771 il sigg.ri ..... per la quota di 14/27, ..... per la quota di 7/27 e ..... per la quota di 6/27, acquisiscono i diritti di proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94, particella 70, sub. 2.  
Trascritto a Forlì il 22/11/2007 Art. 13138.

\* In forza di Certificato di Denuncia di Successione di ..... deceduto il 04/10/2004 presentata in data 06/10/2005 con n. 74/737 la quota di proprietà di 1/2 del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94, particella 70 (Fabbricato Rurale) passa al coniuge ..... (per la quota di 1/6 di proprietà) e ai figli ..... (per la quota di 2/18 di proprietà), ..... (per la quota di 2/18 di proprietà) e ..... (per la quota di 2/18 di proprietà).  
Trascritto a Forlì il 24/10/2005 Art. 12039.

\* In forza di Certificato di Denuncia di Successione ..... deceduto il 01/02/2004 presentata in data 28/12/2004 con n. 22/730 a quota di proprietà di 1/3 del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94, particella 70 passa a ..... (per la quota di 1/6 di proprietà), ..... (per la quota di 1/18 di proprietà), ..... (per la quota di 1/18 di proprietà) e ..... (per la quota di 1/18 di proprietà).  
Trascritto a Forlì il 27/01/2005 Art. 1077.

\* In forza di Certificato di Denuncia di Successione di ..... deceduto il 29/09/2003 presentata in data 26/04/2004 con n. 66/724 la quota di proprietà di 1/3 del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94, particella 70 passa al coniuge ..... (per la quota di 1/9 di proprietà) ed ai figli ..... (per la quota di 2/27 di proprietà), ..... (per la quota di 2/27 di proprietà) e ..... (per la quota di 2/27 di proprietà).  
Trascritto a Forlì il 17/05/2004 Art. 5915.

\* In forza di Certificato di Denuncia di Successione di ..... deceduto il 09/05/1994 presentata in data 27/07/1995 con n. 49/610 la quota di proprietà di 1/4 del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94, particella 70 passa a ....., ..... e ..... che diventano proprietari per la quota di 1/3 ciascuno.

Trascritto a Forlì il 22/11/1995 Art. 9852.

\* Con atto di Compravendita del Notaio ..... del 03/08/1984 rep. 5119/1681, le signore ....., vendono ai sigg.ri ....., che acquistano in parti uguali tra loro i diritti di proprietà di un fondo rustico censito al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 94, particella 70.

Trascritto a Forlì il 30/08/1984 Art. 9582/6916.

## STORIA CATASTALE

### Catasto Terreni

- La particella 70 risulta fabbricato rurale sia dall'impianto meccanografico del 31/03/1971.
- Con Tipo Mappale del 26/04/2007 pratica FO0110834 si costituisce la particella 70 Ente Urbano.

### Catasto Fabbricati

- Con pratica FO0120109 del 11/05/2007 si costituisce la particella 70 subalterno 2, Categoria F/3.
- Con Variazione n. FO0125828 del 07/07/2010 viene effettuata una verifica dello stato attuale dell'unità immobiliare.
- Con pratica n. FO0174551 del 01/10/2011 viene presentata una variazione toponomastica richiesta dal Comune.
- Con pratica FO0035403 del 03/04/2013 viene effettuata una verifica dello stato attuale dell'unità immobiliare.
- Il 01/01/2016 con pratica n. FO0000476 viene presentata una variazione

toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.

- 4.0) **“Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...”**.

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dei sig.ri ....., ..... e ..... e per immobile accertando le seguenti formalità:

#### Trascrizioni

\* Verbale di pignoramento immobili del 24/02/2022 Rep. n° 486 a favore di ..... con sede in Conegliano (TV) contro i sigg.ri ..... relativo a:

- intera proprietà, di unità immobiliare sita in Comune di Bagno di Romagna, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 94 Particella 70 sub 2.

Trascritto a Forlì il 21/03/2022 Art. 3524.

#### Iscrizioni

\* Ipoteca legale da Art. 16 del D. Lgs. N. 46 del 26/02/1999, ..... trascritta a Forlì il 14/11/2006 Art. 5055. Annotazione del 14/01/2008 Art. 220 per CANCELLAZIONE TOTALE.

\* Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 03/03/2008 Notaio ..... Rep. n° 16724/7036 dell’importo totale di € 292.600,00 a fronte di un capitale di € 146.300,00, a favore di della ..... con sede in Forlì contro i sigg.ri ..... gravante la proprietà sull’immobile censito in Comune di Bagno di Romagna, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 94 Particella 70 sub 2.

Iscritta a Forlì il 13/03/2008 Art. 1191.

#### FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I PRECEDENTI PROPRIETARI

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari dei beni nel ventennio: ....., accertando le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di procedura.

A nome .....



- Risulta trascritto un Privilegio Agrario del 01/07/1986 Art. 40 sull'intero potere riferito a n. 10 cambiali. Tale Privilegio risulta scaduto.

*A nome di .....*:

- Ipoteca Legale del 14/11/2006 Art. 5055 a favore di ..... Rip. 20109/2006 sulla quale esiste una annotazione n. 220 per Cancellazione Totale.
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 13/03/2008 Art. 1190 relativa ad altri beni.

*A nome .....*:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 03/08/2010 Art. 3395 relativa ad altri beni.

*A nome .....*:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 13/03/2008 Art. 1192 relativa ad altri beni.

*A nome .....*:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 13/03/2008 Art. 1190 relativa ad altri beni.
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 03/08/2010 Art. 3395 relativa ad altri beni.

*A nome .....*:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 13/03/2008 Art. 1190 relativa ad altri beni.
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 03/08/2010 Art. 3395 relativa ad altri beni.

***-5.0) “Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all’atto di pignoramento”.***

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Terreni e Fabbricati – sono state richieste le planimetrie catastali del fabbricato, il quadro dimostrativo, l’elenco subalterni

e l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza.

**- 6.0) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).**

Non sono emerse omissioni., salvo il fatto che non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte di ..... sui beni dei defunti .....

**- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, ..omissis..”**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l'immobile pignorato. Dalla ricerca non sono emersi contratti.

#### Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile si trovava allo stato grezzo per cui disabitato.

#### Valore locativo

Essendo un immobile allo stato grezzo, il valore locativo non è al momento calcolabile.

**- 8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”..**

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Bagno di Romagna, nello specifico gli interventi possibili sono “Restauro e Risanamento conservativo”.

**-9.0) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...omissis.”.**

Vi sono vincoli di natura condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del C.C. trattandosi di bene facente parte di un fabbricato con più unità immobiliari.

**-10.0) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese, ...omissis.”.**

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo mantenimento si possono quantificare in € 300,00 annue al netto di imposte e delle spese straordinarie.

Non sono emerse spese pregresse di tipo condominiale.

**-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell’immobile pignorato,.... omissis...”;**

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare allo stato grezzo appartamento con destinazione abitativa.

**-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica .....omissis....”;**

Trattandosi di porzioni urbane non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

**- 13.0) “per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia .....omissis...”**

Il bene oggetto di procedura esecutiva fa parte di un fabbricato la cui prima costruzione risale alla fine del 1800.

Presso il Comune di Bagno di Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Pratica n° 20 a seguito del terremoto del 2003 per interventi di ripristino in condizioni di sicurezza e miglioramento sismico (Ordinanza del PCM n° 3292/2003 relativa a interventi urgenti diretti a fronteggiare i danni conseguenti alla crisi sismica del 26/01/2003);

- Permesso di Costruire n° 231 del 2005 per Riparazione dei danni sismici in fabbricato adibito a civile abitazione in Loc. Casa – Paganico con Fine Lavori Parziale prot. 14380 del 10/08/2010;

I sig.ri ..... hanno rinunciato al ritiro della volturazione parziale del Permesso di Costruire n° 231/2005.

**-14.0) “in caso di opere abusive, proceda, ..omissis..”.**

In occasione del sopralluogo non sono state accertate difformità rispetto all’ultimo elaborato depositato in Comune, restano comunque da completare tutte le opere e di conseguenza le relative pratiche amministrative per la conclusione dei lavori ed il rilascio dell’abitabilità (SCIA per il completamento delle opere con successiva SCCEA al termine dei lavori, Richiesta di nuova Autorizzazione allo scarico previo completamento

dell'impianto fognario, Aggiornamento Catastale, Dichiarazione di Conformità degli impianti). Non vengono prese in esame le spese per le opere edili, che saranno a carico dell'acquirente, in quanto la valutazione dell'immobile si riferisce allo stato grezzo, ad eccezione delle spese tecniche amministrative che invece verranno detratte dal valore dell'immobile.

Non è altresì possibile, ad oggi, fare una stima precisa del Costo di Costruzione (QCC – che può variare ogni sei mesi in caso di modifica dei valori OMI) e degli oneri di urbanizzazione. Per una corretta informazione si indica un importo di (QCC + Oneri) circa €1.500,00, che saranno a carico dell'acquirente, con la sola eccezione dei costi per le pratiche tecniche – amministrative.

Si ritiene comunque di quantificare i costi per le pratiche tecniche amministrative, pari a € 10.000,00, che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

***-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;***

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

***- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, ..omissis.;***

***-17.0) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.;***

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale non è emersa Certificazione "APE" per la porzione immobiliare oggetto di procedura. Trattandosi di un immobile in corso di costruzione è stata redatta la dichiarazione di esclusione, come da art. 25-ter L.R. 26/2004 e S.M. - Art. 1 punto 5 Lettera F.

***- 18.0) "Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU provveda ...omissis...";***

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta correttamente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna come F/3 (unità in corso di costruzione).

***-19.0) "Qualora rilevi variazioni culturali ..omissis..";***

Non si è reso necessario redigere denuncia di variazione catastale in quanto lo stato di

fatto corrisponde allo stato dichiarato.

**-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”**

**- Consistenza commerciale (Indicazioni norme UNI 15733).**

La superficie dell’immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base ai rilievi eseguiti in loco e viene considerata al 100%, si procederà poi all’adeguamento sullo stato specifico dell’immobile. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Piano terra	Mq. 77,20 al 100% = Mq. 77,20
Piano primo	Mq. 77,20 al 100% = Mq. 77,20
Piano secondo (sottotetto)	Mq. 77,20 al 100 % = <u>Mq. 77,20</u>
	Totale parziale Mq. 231,60

**- Criterio di Stima.**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati residenziali e/o appartamenti, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie similari.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

**- Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

**Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)**

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Casa in vendita a Bagno di Romagna	108	€ 155.000,00	€ 1.435,19
Rustico/Casale a Bagno di Romagna	160	€ 110.000,00	€ 687,50
Rustico/Casale a Bagno di Romagna	166	€ 80.000,00	€ 481,93
V. unitario			€ 868,21

### Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di abitazioni di tipo civile nel Comune di San Mauro Pascoli variano da un minimo di €/mq 950,00 ad un massimo di €/mq. 1.200,00.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: BAGNO DI ROMAGNA

Fascia/zona: Suburbana/VALGIANNA, ACQUAPARTITA, SELVAPIANA, MONTEGRANELLI, PAGANICO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1350
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1200
Box	NORMALE	680	800
Ville e Villini	NORMALE	1200	1450

### Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
 Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160  
 Mail: *geom.zanella@libero.it*  
 Tel./fax 0547/301344

contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, e la crisi persistente del mercato immobiliare per simili unità immobiliari, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a  $[(€ 868,21 + € 1.075,00) : 2] = €/\text{mq. } 971,60$ .

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (allo stato grezzo) = 0,60

Condizioni estrinseche (zona decentrata) = 0,60

Stato complessivo del fabbricato (esterno) = 1,00

Coefficiente globale pari a:

**KT = 0,60 \* 0,60 \* 1,00 = 0,36**

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

**V. = € 971,60 \* 0,36 = € 349,78€/mq.**

Pertanto avremo:

V. del lotto complessivo =  $\text{Mq. } 231,60 \times €/\text{mq. } 349,78 = \mathbf{€ 81.008,12}$

- decurtazione per spese tecniche a completamento delle  
pratiche amministrative - €10.000,00

**Valore al netto delle decurtazioni €71.008,12**

**- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia delle porzioni immobiliari.**

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

Valore complessivo lotto =  $(€ 71.008,12 - 10\%) = \mathbf{€ 63.907,31}$

(il valore comprende l'incidenza proporzionali sulle parti comuni e sull'area di sedime)

Valore della quota in capo a .....	pari a 14/27	€ 33.137,12
Valore della quota in capo a .....	pari a 7/27	€ 16.568,56
Valore della quota in capo a .....	pari a 6/27	€ 14.201,62

**- 21.0) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari.**

La Tipologia del bene non permette una comoda divisibilità, inoltre una eventuale divisione causerebbe uno svilimento del valore del bene.

**-22.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ..omissis..”.**

**Intera proprietà** di unità immobiliare in corso di costruzione, con tipologia a schiera e piccola porzione di area esclusiva, di complessivi mq. 193,00 commerciali, facente parte di un fabbricato storico la cui prima costruzione risale alla fine del 1800 con struttura in muratura portante in pietra, solai in legno e copertura in cotto, che durante la fase dei lavori di ristrutturazione e consolidamento sismico del 2005 è stato suddiviso in quattro unità immobiliari da cielo a terra, ciascuna delle quali con scala interna, di cui tre in capo ad altre proprietà.

Il bene gode dei proporzionali diritti di proprietà sulla corte comune.

Al momento del sopralluogo l'unità si trova priva di qualsiasi impianto, di pavimenti e rivestimenti e gli infissi presenti risalgono all'epoca di costruzione originaria. Le pareti sono in muratura in pietra a faccia vista.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

**- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto ..omissis..”**

La vendita dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in Unico Lotto.

**- 24.0) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;**

.....

**-25.0) “Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato”.**



Dalla ricerca effettuata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagno di Romagna è emerso che l'esecutato ..... risulta coniugato con la sig.ra .....

Il sig. .... e la sig.ra ..... risultano di stato libero.

**- 26.0) “Acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato .....**”

Alla data del sopralluogo l'immobile era disabitato in quanto in corso di costruzione.

**-27.0) “Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali .....”**

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

**-28.0) “Provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;**

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro.

**- 29.0) “Formuli tempestivamente ...omissis..;**

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

**-30.0) “Provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”**

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A”, documentazione fotografica, ecc..

**- 31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore ..omissis..”.**

In data 10/05/2023 è stata consegnata manualmente copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie agli esecutati.

In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale Dott. Micaela Raggi per pec: [micaela.raggi@pec.it](mailto:micaela.raggi@pec.it) e alla parte procedente ..... presso l'Avv.to ..... a mezzo pec.

**- 32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.**

I beni oggetto di procedura esecutiva sono porzioni urbane facenti parte di un fabbricato di civile abitazione, pertanto non è necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

**- 33.0) Conclusioni riepilogative.**

**Intera proprietà** di unità immobiliare in corso di costruzione, con tipologia a schiera e piccola porzione di area esclusiva, di complessivi mq. 193,00 commerciali facente parte di un fabbricato storico la cui prima costruzione risale alla fine del 1800 comprendente 4 unità immobiliari, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al **Foglio 94, Particella 70 sub. 2 (categoria F/3).**

in capo alla ditta catastale:

.....

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

<b>- Valore complessivo lotto</b>	<b>€ 63.907,31</b>
Valore della quota in capo a ..... pari a 14/27	€ 33.137,12
Valore della quota in capo a ..... pari a 7/27	€ 16.568,56
Valore della quota in capo a ..... pari a 6/27	€ 14.201,62

(il valore comprende l'incidenza proporzionale sulle parti comuni e sull'area di sedime)

**\*\* Note.**

\* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

\* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione.

Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

\* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

- \* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- \* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- \* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- \* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.
- \* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare, presso gli Uffici Pubblici (Comune, Provincia, ARPA, ecc.), lo stato delle pratiche edilizie, poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.
- \* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 10/05/2023

Il Perito Stimatore  
geometra Roberto Zanella