

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

Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro

Con comunicazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Dott. Fabio Santoro del 04/03/2021 veniva dichiarata l'improcedibilità della procedura quanto a .... e .....  
Pertanto la presente relazione riguarderà solamente i beni in capo alla sig.ra .....

**RELAZIONE EPURATA LOTTO QUINTO**

**Custode Giudiziale : Dott. Oicare Santi**

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

## **- Indice**

*Da pagina 3 a pagina 17: Premessa e inquadramento dell'immobile da stimare;*

*Da pagina 17 a pagina 22: Descrizione dell'immobile;*

*Da pagina 22 a pagina 26: Trascrizioni e iscrizioni;*

*Da pagina 26 a pagina 27: Verifiche sulla titolarità, regolarità e possesso*

*dell'immobile;*

*Da pagina 27 a pagina 29: Verifiche sulla destinazione urbanistica, certificazione*

*energetica, regolarità delle denunce catastali;*

*Da pagina 29 a pagina 33: Determinazione del valore, formazione dei lotti e*

*sintesi della descrizione;*

*Da pagine 33 a pagina 34: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;*

*Da pagine 34 a pagina 36: Conclusioni.*

**- PREMESSA**

**Operazioni peritali eseguite:**

- visure catastali presso l'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agencia delle Entrate di Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune Savignano sul Rubicone e di Sogliano al Rubicone al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili;
- richiesta all'Archivio notarile per atti di provenienza;
- redazione e presentazione all'Agencia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati di pratiche di aggiornamento catastale per rendere conformi le planimetrie catastali allo stato dei luoghi;
- richiesta al tecnico redattore di Prestazione Energetica APE per gli immobili di cui al Lotto Quarto e Quinto;
- sopralluoghi con rilievo fotografico e rilievo metrico mediante strumentazione laser dei singoli beni immobili eseguito in data 27/10/2021.
- Vari incontri con i tecnici del Comune di Sogliano al R. per verificare la possibilità di sanatoria delle irregolarità riscontrate sui beni visionati.

**- 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 eseguita 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, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° 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, co.1°, 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.

**- 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 Dott. Oscare Santi, si stabiliva la data e l’ora del sopralluogo che veniva comunicata all’esecutata.

In data 27/10/2021, alla presenza del Custode Giudiziale .... e della sig.ra....., si è proceduto con i sopralluoghi degli immobili oggetto di procedura esecutiva riconducibili alla sig.ra ..... posti in Savignano sul Rubicone e successivamente in Sogliano al Rubicone.

In data 08/10/2021 pervenivano allo scrivente delle *“Osservazioni del Creditore e comproprietario in procedura di esecuzione n. 55/2019 di R.G.”*

Il sig....., facendo riferimento ad una mia precedente relazione depositata nella procedura di sovraindebitamento, evidenziava e effettuava alcune considerazioni sugli immobili oggetto della presente procedura, articolate su 3 punti, per la risposta dei quali si rimanda alla presente relazione nei singoli quesiti.

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

**DATI RISULTANTI DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO**

\* Verbale di pignoramento immobili del 04/03/2019 Rep. n° 447 a favore di ..... contro i signori ....., ....., ....., riguardante:

- **intera proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno in capo ai signori ..... e ..... su:**

\* terreno sito in Comune di Borghi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21, Particella 143 di mq. 2.114, Particella 144 di mq. 1.803 e Particella 153 di mq. 2.732;

- **intera proprietà in capo al sig. ....su:**

\* immobili siti in Comune di Sogliano al Rubicone via Roma, censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 13 Particella 162 graffata con la Particella 201 e Particella 312, con appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 202 di mq. 174, Particella 313 di mq. 240 e Particella 316 di mq. 60.

NB: Al Catasto Fabbricati a seguito di variazione del 30/12/2020 in atti dal 31/12/2020 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni la Particella 162 graffata con la Particella 201 veniva soppressa originando gli attuali subalterni 1 e 2 della Particella 162. Altresì nel verbale di pignoramento non viene inserita l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato (part. 162 – Ente Urbano).

- **quota di 4/6 di proprietà di cui ½ in capo al sig. .... e 1/6 in capo alla sig.ra .....** su:

\* immobili siti in Comune di Sogliano al Rubicone censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 13, Particella 43 sub.ni 1 e 2;

\* terreno sito in Comune di Sogliano al Rubicone distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875;

NB: Al Catasto Fabbricati a seguito di variazione del 05/01/2021 in atti dal 05/01/2021 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni i subalterni 1 e 2 della Particella 43 venivano soppressi originando l'attuale subalterno 3.

- **quota di 2/3 di proprietà di cui 1/3 in capo al sig. .... e 1/3 in capo alla sig.ra .....** su:

\* immobile sito in Comune di Sogliano al Rubicone via Le Greppe n. 3, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 13 Particella 47.

NB: Al Catasto Fabbricati a seguito di variazione del 30/03/2021 in atti dal 31/03/2021 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni la Particella 47 veniva soppressa originando l'attuale Particella 47 subalterni 1 e 2.

- **quota di 5/12 di proprietà di cui 1/6 in capo al sig. .... e 1/6 in capo alla sig.ra**

**..... e 1/12 in capo alla sig.ra ..... su:**

\* immobile sito in Comune di Sogliano al Rubicone via Le Greppe, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 13 Particella 48 e terreno circostante distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 271 di mq. 36, e al Foglio 5 di detto Comune Particella 175 di mq. 580 e Particella 176 di mq. 198.

**NB:** Al Catasto Terreni con Tipo Mappale del 20/04/2022 la Particella 271 del Foglio 13, veniva inglobata alla Particella 48 originando gli attuali 412 mq.

Al Catasto Fabbricati a seguito di variazione del 21/04/2022 in atti dal 22/04/2022 fraz. Con cambio di destinazione e ampliamento la Particella 48 veniva soppressa originando l'attuale Particella 48 subalterni 1,2,3,4 e 5.

**- quota di 1/3 di proprietà in capo alla sig.ra ..... su:**

\* immobile sito in Comune di Savignano sul Rubicone via Francesco Gino Rocchi n. 5, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 16 Particella 1255 sub.ni 2 e 4;

**- quota di 1/6 di proprietà in capo alla sig.ra ..... su:**

\* immobile sito in Comune di Sogliano al Rubicone via Roma n. 47 censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 13, Particella 175 sub.ni 2 e 3;

**- quota di 1/6 di proprietà in capo alla sig.ra ..... su:**

\* immobili siti in Comune di Sogliano al Rubicone via Egisto Ricci, censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 23 Particella 14 sub.ni 19 e 20;

**- intera proprietà in capo alla sig.ra ..... su:**

\* immobile sito in Comune di Sogliano al Rubicone censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 13, Particella 107 sub.ni 13, 14, 15 e 16.

**N.B.** il verbale di pignoramento è stato oggetto di n. 4 annotazioni:

- annotazione del 04/02/2021 rep. 126/2021 annotata a Forlì il 25/02/2021 art. 399 avente come causale "restrizione di beni" riguardante l'immobile identificato al

Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone identificato al Foglio 13 Particella 107 subalterno 13 con terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 13, Particella 107;

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.336 avente come causale “restrizione di beni” riguardante l’immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone identificato al Foglio 13 Particella 107 subalterno 14 con terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 13, Particella 107;

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.941 avente come causale “restrizione di beni” riguardante l’immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone identificato al Foglio 13 Particella 107 subalterno 15 con terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 13, Particella 107;

- annotazione del 26/02/2021 rep. 195/2021 annotata a Forlì il 19/03/2021 art. 639 avente come causale “restrizione di beni” riguardante l’immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone identificato al Foglio 13 Particella 107 subalterno 16 con terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 13, Particella 107.

Trascritto a Forlì il 03/04/2019 Art. 3.579.

**Con comunicazione dell’Ill.mo Giudice dell’Esecuzioni Dott. Fabio Santoro del 04/03/2021 veniva dichiarata l’improcedibilità della procedura quanto a ... e**

**....**

**Pertanto la presente relazione riguarderà solamente i beni in capo alla sig.ra**

**....**

#### NOTA IMPORTANTE

Prima di procedere con la risposta ai singoli quesiti si ritiene opportuna una premessa sullo stato fabbricato identificato con la Particella 48 del Foglio 13 del

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

Comune di Sogliano al Rubicone effettuando una breve cronologia dei fatti per quanto riguarda la Particella 48, e il terreno circostante distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 271 di mq. 36, e al Foglio 5 di detto Comune Particella 175 di mq. 580 e Particella 176 di mq. 198. Considerato che in loco, tale fabbricato risulta completamente diverso, sia come destinazione, rispetto alla planimetria catastale in atti, sia come documentazione urbanistica-amministrativa, si è proceduto nel seguente modo:

- In data 19/10/2021 venivano convocati tutti i comproprietari dell'immobile (esecutati e non eseguiti) presso lo studio dello scrivente per stabilire le modalità da seguire al fine di presentare le pratiche in Comune di Sogliano al Rubicone e in Catasto al fine di regolarizzare gli immobili che sono risultati non conformi sulla base dei documenti presenti in atti;
- Con lettera del 22/10/2021 le sig.re ..... e ..... comunicavano allo scrivente CTU di essere impossibilitate a presenziare all'incontro;
- Con mail del 08/11/2021 il sig. .... comunicava l'impossibilità della madre ..... a presenziare all'incontro, confermando la propria disponibilità ad un incontro in Sua vece dalla prossima settimana;
- In data 08/11/2021 alla presenza della Dott.ssa ..... (in qualità di Liquidatrice del Patrimonio di ..... e.....), il Dott. .... (in qualità di custode dei beni assoggettati a procedura esecutiva, di proprietà della Sig.ra .....), l'Avv.to ..... (in qualità di legale incaricato dal Sig. ...., comproprietario non eseguito dei beni soggetti ad esecuzione) e la sig.ra ..... personalmente, lo scrivente esponeva i motivi della riunione, ed in particolare l'aspetto riguardante l'immobile sito in Sogliano al Rubicone (Part.48) che presenta importanti difformità rispetto alla planimetria catastale e alla documentazione depositata presso il Comune di Sogliano, chiedendo ai presenti se fossero d'accordo a procedere e ad autorizzare lo scrivente a presentare le pratiche urbanistiche amministrative per un parere

preventivo al Comune;

- nelle giornate successive lo scrivente riceveva il parere benestare di tutti;
- In data 07/12/2021 lo scrivente chiedeva un appuntamento ai Tecnici del Comune di Sogliano al Rubicone per esporre la problematica emersa;
- In data 09/12/2021, lo scrivente veniva ricevuto dai Tecnici del Comune di Sogliano al Rubicone, ai quali veniva evidenziata, tramite esposizione di elaborati grafici la situazione per quanto riguarda le Particelle 47 e 48 del Foglio 13.

I Tecnici del Comune di Sogliano si prendevano del tempo per fare ulteriori ricerche e verifiche sullo stato precedente degli immobili, dichiarando che, attualmente, gli immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, **“NON SONO VENDIBILI”**.

- In data 10/12/2021, lo scrivente inviava mail alla Dott.ssa ....., al Dott. ....., all'Avv.to ..... e al sig. .... comunicando loro l'incontro avvenuto con i Tecnici del Comune di Sogliano al Rubicone e la decisione presa di escludere dalla presente relazione l'immobile di cui alla Part. 48 da consegnare in un secondo tempo. Ipotesi che non è stata realizzata in quanto ritenuto non corretto presentare una relazione parziale.

- In data 24/12/2021 l'Avv.to ..... inviava mail per chiedere chiarimenti su aspetti tecnici, alla quale seguiva risposta del CTU in data 27/12/2021;

- In data 22/02/2022, lo scrivente veniva ricevuto dal Tecnico del Comune di Sogliano. Al rientro comunicava alla Dott.ssa ....., al Dott. .... e all'Avv.to....., con mail del 23/02/2022, l'esito dell'incontro;

-in data 01/04/2022, lo scrivente, e la Dott.ssa ....., venivano ricevuti dal Sindaco del Comune di Sogliano, al quale spiegavano la situazione dell'immobile, per accertare la possibilità di una sanatoria. All'incontro era presente anche il Tecnico Comunale geom. ....



Accertata la impossibilità di stabilire a priori una linea di interventi tecnici da farsi agli immobili, si procedeva con l'inserire in mappa il fabbricato insistente sulla particella 48, al fine di allineare lo stato di fatto con la planimetria catastale. L'intervento di accatastamento ha coinvolto anche la Particella 271 sempre dello stesso foglio, con tipo mappale, vedi procedura PREGEO del 20/04/2022. Successivamente si è proceduto con la variazione al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA, delle unità immobiliari come accertate sul posto, con il seguente risultato:

Particella 48 sub. 1 – Appartamento al piano terra;

Particella 48 sub. 2 – Appartamento al piano primo;

Particella 48 sub. 3 – Deposito e cantina ai piani primo e secondo sottostrada.

Particella 48 sub. 4 – BCNC (rip. lavanderia, w.c. e ingresso comune ai sub. 1 e 2)

Particella 48 sub. 5 – BCNC (ingresso comune ai sub.ni 1 e 3).

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata sulla base delle visure eseguite dallo scrivente a seguito delle variazioni di aggiornamento catastale che si sono rese necessarie per riportare la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

#### Formazione dei Lotti

Considerata la tipologia dei beni immobili da stimare (diversi fra di loro) e le differenti quote di proprietà in capo all'esecutata, si reputa di redigere la relazione suddivisa in 5 Lotti.

- **Quota di 1/6 di proprietà indivisa** costituita da un abitazione con autorimessa siti in Comune di Sogliano sul Rubicone via Roma n. 47, censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune,

al **Foglio 13**,

**Particella 175 sub. 1**, BCNC corte comune ai subalterni 2 e 3;

**Particella 175 sub. 2**, categoria A/3 di classe 2, consistenza vani 3, superficie

catastale mq. 50, Rendita Catastale €. 142,54;

**Particella 175 sub. 3**, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq. 22, superficie catastale mq. 29, Rendita Catastale €. 56,81.

Ditta catastale:

**esecutata, prop. per 1/6;**

....., prop. per 3/6;

....., prop. per 1/6;

....., prop. per 1/6.

Area di sedime e di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 175, Ente Urbano di mq. 60 catastali.

**- Confini.**

La proprietà confina con via Roma, con la proprietà dei sig.ri .... e ..... (Part. 174), con relitto stradale (part. 317); salvo altri.

**- Descrizione.**

Il fabbricato si trova all'inizio del Centro Storico del Comune di Sogliano al Rubicone in via Roma, a pochi passi dal Centro del Paese.



Trattasi di un piccolo fabbricato abitativo di vecchissima costruzione posto ai “piedi” del Centro Storico” del Comune di Sogliano al Rubicone”.

La struttura del fabbricato è in muratura portante con copertura avente una struttura

con travi in legno a vista e tavelle.



L'accesso all'abitazione avviene da via Roma che si collega con il balcone che funge da marciapiede d'ingresso.



Al piano terra il fabbricato si compone di un unico locale soggiorno-pranzo della superficie di circa mq. 16,30. Dal piano terra tramite scala interna avente gradini rivestiti in graniglia si arriva al piano primo ove sono presenti due vani, di cui uno adibito a camera e uno come bagno. La camera ha una superficie di circa mq. 13,30 e il bagno è di circa mq. 3,60.



Mail: [geom.zanella@libero.it](mailto:geom.zanella@libero.it)  
Tel. 0547/301344

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in legno ricavato da travi da cantiere levigate. La stessa pavimentazione è anche all'interno del bagno. Il bagno è completo di tutti i vasi sanitari, lavello su basamento in muratura e box doccia.



Gli infissi sono in legno con vetro camera corredati di scuroni esterni.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas, ventilconvettori e termo-arredo nel bagno.



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*  
Studio in Cesena Via Giordano Bruno n. 160  
Mail: [geom.zanella@libero.it](mailto:geom.zanella@libero.it)  
Tel. 0547/301344

Gli impianti si possono ritenere a norma in base alla normativa vigente all'epoca della ristrutturazione.

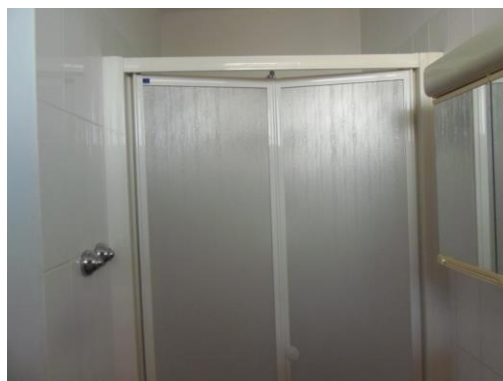
All'abitazione è abbinato anche un locale autorimessa, raggiungibile solo dall'esterno, da via Egisto Ricci. Ha una superficie interna di circa mq. 19,30 e dispone di un piccolo w.c. di circa mq. 2,90.

La pavimentazione è in legno e il soffitto è controsoffittato con gli infissi in legno.

Il w.c. presente all'interno del garage è pavimentato con listelli di legno e dispone di w.c., lavello e box doccia.

Attualmente il vano autorimessa è utilizzato come camera (senza titolo).

All'interno del vano autorimessa sono presenti segni di umidità di risalita lungo le pareti.



**NB:** si invita chiunque fosse interessato all'immobile ad eseguire l'accesso presso lo stesso e verificarne lo stato, in quanto la descrizione sopra eseguita è riferita alla

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

data del sopralluogo (27/10/2021).

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

#### **ATTO DI PROVENIENZA**

\* Denuncia di Successione del 09/08/2004 rep. 53/727 del sig. .... deceduto il 01/09/2003, con la quale fra gli altri beni, la quota di ½ dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 175, diveniva, di proprietà degli eredi ....., ..... e ..... per la quota di 1/6 ciascuno. Trascritta a Forlì il 02/11/2004 Art. 12.264.

N.B. al catasto fabbricati con variazione del 07/05/2007 protocollo n. FO0116301 in atti dal 07/05/2007 divisione-ristrutturazione la Particella 175 veniva subalternata con i subalterni 1, 2 e 3.

\* Atto di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del 10/11/2003 Rep. n° 625/2003 con la quale i signori ..... e ..... accettavano l'eredità del sig.....

Trascritto a Forlì il 12/11/2003 Art. 13.851.

#### **Storia ventennale**

\* Con atto per causa di morte del sig. .... deceduto il 17/08/1975 sono stati dichiarati i seguenti beni immobili e diritti immobiliari a favore di ....., ..... e ..... (figlie per testamento eredi universali della nuda proprietà), ..... e ..... (Nipoti – figli di ..... – legato alla nuda proprietà per testamento e ..... (vedova - per testamento l'usufrutto generale) per una piccolissima casa di vecchissima costruzione identificata al Foglio 13, Particella 175.

Trascritto a Forlì il 12/03/1977 Art. 1.777 variato in data 18/01/2017

N.B. Nell'atto viene riportato che : *“L'eredità del suddetto ..... è devoluta in virtù di testamento per Notaio ..... del 21/10/1975”*

Nel testamento viene indicato che il sig. .... ha legato ai nipoti ..... e....., in parti

uguali tra loro, la nuda proprietà della casa sita in Sogliano, via Roma n. 47 (Part. 175), ed alla morte della detta moglie di lui anche la piena proprietà.

Trascritto a Forlì il 21/11/1975 Art. 5.555 variato in data 11/09/2018

- 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 del territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della sig.ra ..... e per immobile....., accertando le seguenti formalità:

#### Trascrizioni

\* Verbale di pignoramento immobili del 04/03/2019 Rep. n° 447 a favore di ..... contro, fra gli altri, la sig.ra ....., avente oggetto fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà dell’immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 175 sub.ni 2 e 3.

Trascritto a Forlì il 03/04/2019 Art. 3.579.

NB: Il verbale di pignoramento è stato oggetto di n. 4 annotazioni avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

#### Iscrizioni

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 04/05/2015 Rep. n° 1491/2014 dell’importo totale di € 486.000,00 a favore della ..... contro fra gli altri la sig.ra ..... per la quota di 1/6 gravante fra gli altri beni, l’immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 175 sub.ni 2 e 3.

Iscritta a Forlì il 27/08/2015 Art. 2.098

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08/08/2013 Rep. n° 1317/2013 dell’importo totale di € 900.000,00, in estensione all’ipoteca Art. 2146 del 19/08/2013, a favore della ..... contro la sig.ra ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà dell’immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di

Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 175 sub.ni 2 e 3.

Iscritta a Forlì il 03/09/2013 Art. 2.176

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 30/07/2013 Rep. n° 1119/2013 dell'importo totale di € 250.000,00 a favore della ..... contro fra gli altri, la sig.ra ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 175 sub.ni 2 e 3.

Iscritta a Forlì il 02/08/2013 Art. 1.975

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 4 annotazioni avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/07/2013 Rep. n° 1872 dell'importo totale di € 800.000,00 a favore della ..... contro fra gli altri, la sig.ra..... , gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 175 sub.ni 2 e 3.

Iscritta a Forlì il 12/07/2013 Art. 1.761

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 4 annotazioni avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

**- Formalità pregiudizievoli a nome dei comproprietari del bene**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome della sig.ra ....., ..... e....., accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

A nome delle sig.re ..... .....:

Nessuna formalità pregiudizievole è stata rinvenuta.

A nome del sig. .... sono state accertate le seguenti formalità:

\*Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da 0424 ruolo del 03/02/2022 Rep. n° 249/11222 dell'importo totale di €. 94.777,86 a fronte di un



capitale di €. 47.388,93 a favore ..... contro ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 3/6 di proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 175 sub.ni 1 e 2.

Iscritta a Forlì il 10/02/2022 Art. 400

\*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 29/06/2004 Rep. n° 663/2004 dell'importo totale di €. 150.000,00 a favore ..... contro ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/1 di nuda proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 175 (oggi subalternata con i sub. ni 2 e 3).

Iscritta a Forlì il 01/07/2004 Art. 2.764

NB: l'ipoteca è stata oggetto di annotazione per restrizioni di beni Art. 3149 del 25/10/2005 riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08/08/2013 Rep. n° 1317/2013 dell'importo totale di € 900.000,00 a favore della ..... contro fra gli altri il sig. ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 3/6 di proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 175 sub. ni 2 e 3.

Iscritta a Forlì il 19/08/2013 Art. 2.146

NB: successivamente vi è una formalità successiva nella quale la nota di cui sopra è formalità di riferimento ed in dettaglio: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08/08/2013 Rep. n° 1317/2013 trascritta a Forlì il 03/09/2013 Art. 2.176. Ed inoltre la formalità di riferimento è stata oggetto di n° 4 annotazioni per restrizioni di beni. Annotazione per restrizione di beni Art. 643 del 19/03/2021; Annotazione per restrizione di beni Art. 1.339 del 17/06/2020; Annotazione per restrizione di beni Art. 403 del 25/02/2021 e Annotazione per restrizione di beni Art. 1945 del 16/07/2019 tutte riguardanti immobili non rientranti nel presente Lotto.

**- Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari nel ventennio.**

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome del sig. .... e del sig. ...., ....., ....., ....., ....., non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti il bene rientrante nel presente Lotto.

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

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Terreni e Fabbricati è stato richiesto ed estrapolato l’estratto di mappa del terreno nonché le planimetrie catastali delle porzioni urbane.

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

Non sono state accertate omissioni fiscalmente rilevanti per i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

***- 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 ricerca a nome dell’esecutata per verificare l’esistenza di contratti registrati per il bene oggetto di procedura, accertando il seguente contratto di locazione.

\* Contratto di comodato ad uso abitazione n. 3223 serie 3/T del 07/08/2020 con il quale i signori ..... e ..... concedevano in locazione alla sig.ra ..... l’immobile rientrante nel presente lotto.

La durata del contratto è di 4 anni, rinnovabile, salvo disdetta, per un uguale periodo, con inizio dal 01/08/2020 e termine il 31/07/2024 ad un canone di €. 3.600,00 annui da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €. 300,00 ciascuna. A partire dal secondo anno il canone di locazione potrà essere aggiornato dal locatore in misura pari al 75% della variazione accertata dall’ISTAT.

### Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile era in uso alla sig.ra ..... come da regolare contratto di locazione.

### Canone di affitto

Considerata la tipologia del bene, l'ubicazione e lo stato dello stesso si ritiene congruo il canone annuo pattuito nel contratto di locazione pari a €. 3.600,00 pari a €. 300,00 mensili.

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

Sulla proprietà immobiliare vigono i vincoli di PRG, PSC e RUE previsti dal Comune di Sogliano al Rubicone per la zona urbanistica in cui è ricompreso il fabbricato.

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

Sul bene rientrante nel presente Lotto (fabbricato) non sono stati accertati vincoli del tipo indicato.

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

Trattandosi di un fabbricato indipendente, le spese fisse di gestione riguardano il mantenimento dell'immobile e la pulizia dell'area cortilizia, con un onere di spesa che viene quantificato in €. 500,00 annui circa, al netto delle imposte comunali.

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

**-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.

La destinazione urbanistica della proprietà è fabbricato residenziale con abbinato locale autorimessa.

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

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone sono stati forniti i seguenti atti amministrativi:

- \* Fabbricato antecedente al 1940;
- \* Denuncia di Inizio Attività n. 4/05 prot. n. 768 del 03/01/2005 per recupero funzionale ed adeguamento igienico – sanitario di un fabbricato ad uso civile abitazione corredata di relazione tecnica;
- \* Nulla Osta della Provincia di Forlì Cesena prot. 35850/05 decreto n. 14607 del 14/07/2005, per la realizzazione di un taglio stradale per allaccio fognatura comunale in Comune di Sogliano al Rubicone Centro Abitato di Sogliano.

Non è stata fornito il Certificato di abitabilità, ne risulta che sia stata presentata la domanda per ottenerlo.

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

Dal confronto dell'elaborato allegato alla DIA prot. 768/2005 con lo stato dei luoghi sono emerse delle piccole difformità:

- errata rappresentazione della scala per accedere al balcone. E' presente un solo gradino su via Roma.
- non viene rappresentata correttamente la finestra dell'angolo cottura visibile invece dai prospetti allegati all'ultimo elaborato tecnico.

Si ritengono irregolarità rientranti nelle tolleranze, ex art. 19 bis.

Il garage, invece, attualmente utilizzato come camera da letto, non è regolarizzabile e si dovrà procedere con la rimessa in pristino, con un costo stimato in €. 1.000,00.

**-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.;

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che l'immobile è provvisto di Certificato di Attestazione Energetica N. 01475-083149-2015 dal quale risulta che l'alloggio rientra in classe energetica "G".

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

Le porzioni urbane sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone pertanto non si rende necessaria alcuna pratica di accatastamento.

-19.0) "Qualora rilevi variazioni colturali ..omissis..";

Non sono state accertate variazioni colturali e/o d'uso, tali da rendere necessaria la presentazione di pratiche di aggiornamento catastale.

-20.0) "Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis.."

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

La superficie del bene è stata desunta dalle misure eseguite in loco ed è stata calcolata al lordo dei muri.

#### Subalterno 2

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Piano Terra via Roma | Mq. 25,00 al 100% = Mq. 25,00        |
| Balcone              | Mq. 8,00 al 50% = Mq. 4,00           |
| Piano primo via Roma | Mq. 25,00 al 100% = <u>Mq. 25,00</u> |
| Complessivamente     | Mq. 54,00                            |

#### Subalterno 3

|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| Autorimessa | Mq. 30,00 al 50% = Mq. 15,00 |
|-------------|------------------------------|

- **Criterio, per attribuire il giudizio di stima.**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di

mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

**- Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena i valori di avvenute compravendite per beni simili della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

| DESCRIZIONE  | SUP<br>COMMERCIALE<br>(mq) | VALORE      | QUOTAZIONE<br>AL MQ. |
|--|----------------------------|-------------|----------------------|
| Appartamento in Sogliano al Rubicone al piano rialzato con ingresso indipendente | 63                         | € 49.000,00 | € 777,78             |
| Appartamento in Sogliano al Rubicone al piano primo                              | 64                         | € 85.000,00 | € 1.328,13           |
| Appartamento in Sogliano al Rubicone al piano primo                              | 40                         | € 45.000,00 | € 1.125,00           |
|  |                            | V. unitario | € 1.076,97           |

Valore di riferimento reperiti presso l'Agenzia delle Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Cesena, il valore di immobili civili, in condizioni normali, nella zona centrale di Sogliano al Rubicone variano da un minimo €. 1.200,00 ad un massimo di €. 1.400,00 al mq.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

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

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, considerato che si tratta di un abitazione con autorimessa attualmente utilizzata come camera da letto, inserita all'inizio del centro storico del Comune di Sogliano al Rubicone, che lo stato manutentivo e i materiali di finitura sono da considerarsi normali, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti all'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €. 1.225,65 [(€. 1.076,97 + €. 1.200,00+ €. 1.400,00):3].

Pertanto avremo:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore appartamento: Mq. 54,00 * €/mq. 1.225,65 = | € 66.185,10        |
| Valore autorimessa: Mq. 15,00 * €/mq. 1.225,65 =  | <u>€ 18.384,75</u> |
|   | € 84.569,85        |

A tale valore si ritiene di effettuare la seguente decurtazione:

|  |                     |
|--|---------------------|
| - Oneri e spese tecniche per il ripristino del vano autorimessa, che si stimano a corpo in | - € 1.000,00        |
| - Spese di manutenzione a corpo  | <u>- € 1.500,00</u> |
|  | € 82.069,85         |

**- 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%.

(€. 82.069,85- € 8.206,98) = € 73.862,86

**(Valore al netto delle detrazioni)**

**Valore della quota di 1/6 di proprietà in capo alla sig.ra .....**

(€. 73.862,86 \* 1/6)= € 12.310,48

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

I beni rientranti nel presente Lotto sono stati pignorati per la sola quota di 1/6 in capo all'esecutata.

La tipologia dell'immobile, non permette la formazione di lotti corrispondenti alle quote delle singole proprietà.

**La restante quota 5/6 di proprietà**, non pignorata, è in capo ai signori:

..... , proprietario per 3/6;

..... , proprietaria per 1/6;

....., proprietaria per 1/6.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI A NOME DEI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI**

In risposta alla presente richiesta, per evitare una ulteriore ripetizione degli stessi gravami si rimanda all'elenco descritto alla risposta del quesito del paragrafo 4.0.

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

**- Quota di 1/6 di proprietà indivisa** costituita da un abitazione con autorimessa sita in Comune di Sogliano sul Rubicone via Roma n. 47.

Al piano terra il fabbricato si compone di un unico locale soggiorno-pranzo della superficie di circa mq. 16,30. Dal piano terra tramite scala interna avente gradini rivestiti in graniglia si arriva al piano primo ove sono presenti due vani, di cui uno adibito a camera e uno come bagno. La camera ha una superficie di circa mq. 13,30 e il bagno è di circa mq. 3,60.

All'abitazione è abbinato anche un locale autorimessa, raggiungibile solo dall'esterno, da via Egisto Ricci, che ha una superficie di circa mq. 19,30, con all'interno un piccolo w.c. di circa mq. 2,90.

Alla data del sopralluogo l'immobile era in uso alla sig.ra .... come da regolare contratto di locazione.

Il valore locativo annuo è stimato in €. 3.600,00 pari a €. 300,00 mensili.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.



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

- **Risposta valida per tutti e cinque lotti.**

La vendita dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva che viene proposta in Cinque Lotti, come descritto dallo scrivente nei paragrafi precedenti. I singoli lotti comprendono solo delle piccole quote che non sono accorpabili fra di loro.

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

.....

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

- Presso l’Ufficio Demografico del Comune di Santarcangelo di Romagna è stato richiesto l’estratto di matrimonio con annotazioni marginali della sig.ra ..... dal quale risulta che la stessa in data 12/07/1992 ha contratto matrimonio con il sig..... Dall’estratto emerge che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni Il sig. .... è deceduto il 01/09/2003.

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

Presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Savignano sul Rubicone è stato richiesto il Certificato di Residenza storico della sig.ra .... dal quale risulta essere residente in Savignano sul Rubicone in via Francesco Gino Rocchi n. 5 dal 24/08/1992.

-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 Forli-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 fatta richiesta istanza di proroga.

**-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 16/05/2022 è stata consegnata copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie all'esecutata e comunicazione all'Avv.to ..... a mezzo pec. In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale, alle parti procedenti e ai creditori intervenuti.

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

Trattandosi di un fabbricato di civile abitazione, non sarebbe necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Qualora all'esito dell'eventuale aggiudicazione si renda necessario si provvederà a richiederlo presso il Comune di Sogliano al Rubicone.

**- 33.0) Conclusioni riepilogative.**

- **Quota di 1/6 di proprietà indivisa** costituita da un abitazione con autorimessa siti in Comune di Sogliano sul Rubicone via Roma n. 47, censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 13, Particella 175 sub.ni 1, 2 e 3;  
Ditta catastale: **esecutata, prop. per 1/6;** ..... prop. per 3/6; ....., prop. per 1/6;  
....., prop. per 1/6.

Area di sedime e di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 175, Ente Urbano di mq. 60 catastali.

**Valore della quota di 1/6 di proprietà in capo alla sig.ra .....**

**€. 12.310,48.**

**\*\* Note.**

- \* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- \* 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 dai Comuni interpellati.
- \* 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 lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, 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.

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

Cesena, lì 13/05/2022

Il Perito Stimatore  
geometra Roberto Zanella