

RG. ES N° 89/2025

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. DANILO MAFFA

Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro

RELAZIONE EPURATA

Custode Giudiziale: IVG di Forlì

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344

- Indice

Da pagina 2 a pagina 10 quesiti;

Da pagina 10 a pagina 17: Inquadramento del bene e descrizione dell'immobile;

Da pagina 17 a pagina 19: Provenienza, Trascrizioni e iscrizioni;

Da pagina 19 a pagina 22; Verifiche dello stato del bene con il confronto con lo stato autorizzato e certificazione energetica (APE);

Da pagina 22 a pagina 24: Determinazione del valore e sintesi della descrizione;

Da pagina 24 a pagina 27: codice fiscale esecutato e certificazioni dell'esecutato;

Da pagina 27 a pagina 28: Conclusioni.

A pagina 29: elenco allegati

- QUESITI

1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, la Curatela all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando la Curatela a consentire la visita dell'immobile 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 il bene 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 l'immobile, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

3) verifichi la proprietà del bene pignorato in capo alla parte esecutata e l'esatta provenienza dello stesso; 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 o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, 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 di cui all'art. 567, co. 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 della Curatela eseguita sul bene pignorato;

5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie dell'immobile 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 dell'immobile in capo alla Curatela eseguita, 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, scioglimento e 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) ed il corrispettivo previsto

nonché 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; in relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare il perito provvederà ad indicare se il canone sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo e se quindi il contratto debba considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi del comma 3° della predetta norma, operando una ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto ed accertando che in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale x mq rilevata) nonché del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra gli x e gli y €/mq un canone di locazione "congruo" corrisponde ad un minimo di $x \text{ mq} \times \text{€ } y/\text{mq} = \text{€ } z/\text{mese}$;

8) provveda a verificare, anche mediante 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° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sull'immobile pignorato, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico- artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. 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 ed indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica. ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento. non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta aggiudicazione del compendio pignorato;

12) laddove sia stato pignorato un fabbricato, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; qualora sia stato invece pignorato un terreno verifichi il perito la destinazione urbanistica, descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il fondo; 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.

13) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, 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 l'immobile pignorato si trovi nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14) verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto della Curatela eseguita sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

*15) 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 risulti 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° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 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 d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi 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;*

16) ove l'immobile pignorato sia esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientrante in una delle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 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 impianti 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 e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;

17) qualora il fabbricato non sia ancora censito al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

18) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti 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. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

19) proceda alla stima del bene pignorato, 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, salvo diverso e motivato avviso del perito);

20) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se l'immobile sia comodamente divisibile 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;

21) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia del bene (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trova, 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, ecc.),

indicando anche il valore locativo dell'immobile;

22) precisi se l'immobile pignorato sia vendibile in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.

23) acquisisca il numero di codice fiscale e/o la partita i.v.a. della Curatela eseguita, laddove non presente in atti;

24) acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dalla Curatela eseguita o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

25) 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);

26) 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;

27) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

28) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO

"A") ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità della Curatela esecutata o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata che con riferimento all'immobile nella sua interezza;

29) provveda infine a comunicare nel rispetto del medesimo termine al custode, ai creditori già costituiti ed alla Curatela esecutata l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c. 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 Ufficio ed eventuali originali di A.P.E.;

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- Sopralluogo preliminare in data 25/09/2025 e relazione al Custode;
- Visure 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 sull'esistenza contratti di affitto;
- Accesso agli atti, con richiesta copie presso il Comune di Mercato Saraceno al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile;
- Richiesta presso il Comune di Mercato Saraceno del certificato di Residenza Storico;
- Sopralluogo con rilievo fotografico e rilievo metrico mediante strumentazione laser in data 25/09/2025.

- 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 di per l'I.V.G. di Forlì, e con il curatore dell'eredità giacente di, nella persona dell'Avv., si fissava la data del sopralluogo per il giorno 25/09/2025.

Alla data prefissata, in presenza del custode giudiziale, dell'avvocato e con l'ausilio del fabbro al fine di accedere forzatamente all'immobile, si accedeva e si ispezionava documentando con fotografie il fabbricato sito in Mercato Saraceno, località Borgo di Linaro n° 3.

- **2.0) "Identifichi esattamente il bene oggetto del pignoramento....omissis...)"**.

DATI RISULTANTI DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO

* Verbale di pignoramento immobili del 21/06/2025 Rep. n. 2516, a favore di, contro il sig. – **deceduto in data 21/09/2023** - avente ad oggetto l'intera proprietà, dell'immobile censito al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Mercato Saraceno** al Foglio **54**,
-Particella **37** subalterno **3**, cat. **A/4** – consistenza **9** vani;
e censito al **Catasto Terreni** del **Comune di Mercato Saraceno** al Foglio **54**
-Particella 37, Ente Urbano di **mq. 89**.
- Trascritto a Forlì il 04/07/2025 Art. 8.771.

*La Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento riporta, nella Sezione D, le seguenti informazioni:

Il signor è deceduto in data 21 settembre 2023 e con atto del 12 febbraio 2025 il Tribunale di Forlì ha dichiarato giacente l'eredità relitta e ha nominato quale curatrice della stessa l'Avv.to L'Atto di Pignoramento è stato notificato alla elegge domicilio in

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite in data 21/07/2025 dallo scrivente.

LOTTO UNICO

Intera proprietà di fabbricato abitativo sito in **Mercato Saraceno**, Località Borgo di Linaro n. 3, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Mercato Saraceno**,

- al **Foglio 54**,

Particella 37 sub. 3, categoria A/4, di classe 4, Consistenza vani 9, Rendita Catastale €. 604,25,

edificato su area di sedime censita al **Catasto Terreni** del Comune di **Mercato Saraceno**,

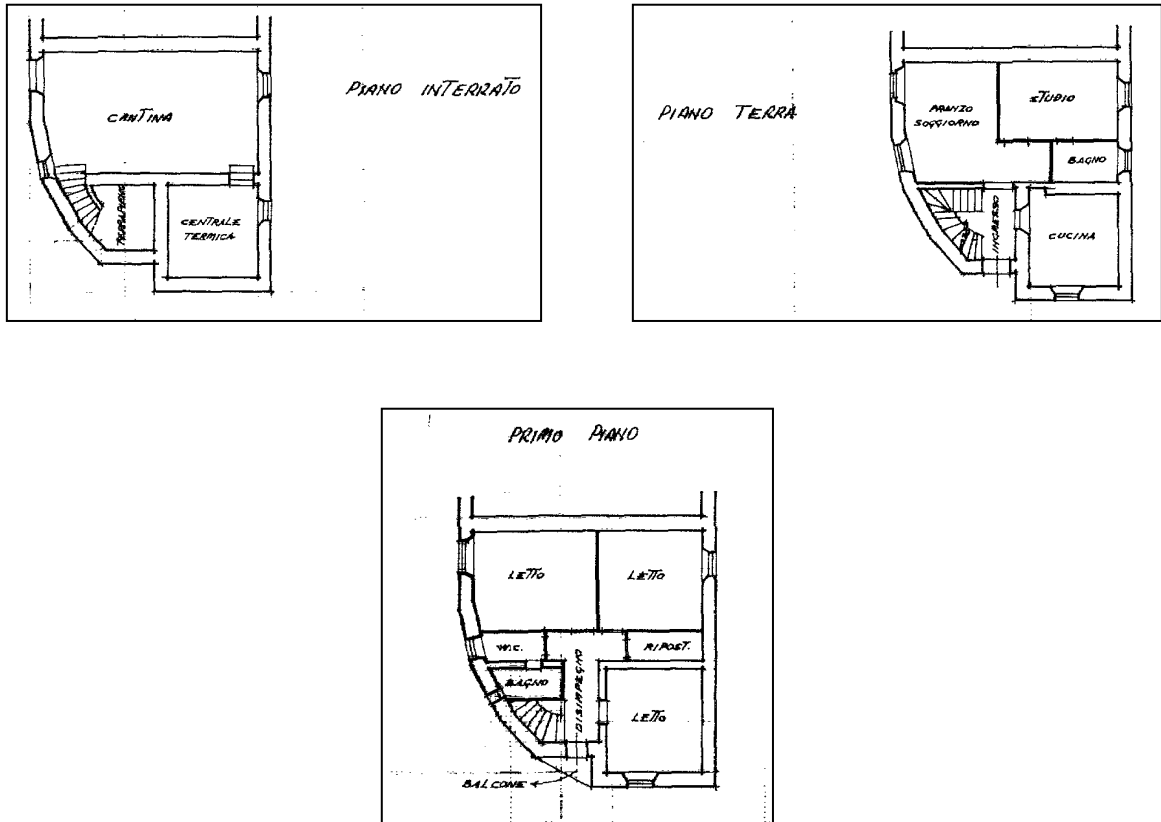
- al **Foglio 54**

Particella 37, Ente Urbano di mq. 89,

il tutto in capo alla ditta catastale:

....., proprietà per 1/1;

- Abitazione Sub. 3 -



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344

- **Confini.**

L'unità abitativa confina con la proprietà della sig.ra (part. 36), e sui restanti tre lati con la Via Borgo di Linaro, salvo altri.

- **Descrizione della zona.**

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Comune di Mercato Saraceno, in località Borgo di Linaro n° 3. La località è raggiungibile con mezzi privati, percorrendo la SS3bis (E45 Ravenna – Orte) in direzione sud, prendendo l'uscita "Borello" e successivamente proseguendo in direzione Linaro sulla Via Linaro (SP29) per circa 9 km.

Il Borgo di Linaro si presenta come un piccolo nucleo abitato di origine storica, caratterizzato da un tessuto urbanistico compatto e omogeneo. L'impianto è composto prevalentemente da fabbricati unifamiliari e bifamiliari di vecchia data, le unità edilizie sono disposte lungo l'asse viario principale che attraversa il borgo.

Vista con Google Earth.



- Descrizione dei beni oggetto di esecuzione.

Il bene oggetto della presente relazione consiste in fabbricato urbano da cielo a terra composto da cantina e servizi al Piano Seminterrato, zona giorno al Piano Terra e zona notte al Piano Primo, la cui prima costruzione è antecedente al 01 settembre 1967.



Il fabbricato ha una struttura in muratura portante in pietra a vista con copertura a falde inclinate con manto in coppi e pluviali e gronde per la raccolta delle acque meteoriche in lamiera. Il portoncino di ingresso è in legno con griglia in vetro ed è raggiungibile tramite una piccola rampa di scale rivestita in laterizio.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli collegati internamente da scala; al piano Seminterrato è presente una cantina con altezza pari a mt. 2,60, ed una centrale termica con altezza pari a mt. 1,96.



Le murature nel piano seminterrato sono realizzate in pietra a vista e la pavimentazione è realizzata in cotto. Il soffitto è composto da travi in legno portanti. Si evidenzia probabile presenza di umidità di risalita capillare che necessita di opere di ripristino.



L'impianto elettrico è visibile in canaletta superficiale, segno di un adeguamento successivo.

Il piano terra costituisce la zona giorno dell'abitazione, ha un'altezza utile di mt. 3,00 ed è composto da ingresso e vano scala, cucina, soggiorno-pranzo, studio ed un bagno.

Nella zona giorno è presente un camino.

Il piano primo è destinato completamente alla zona notte ed è composto da tre camere da letto, bagno-w.c., ripostiglio e disimpegno collegato ad un piccolo balcone.

Lo stato della finitura inferiore della soletta del balcone del piano primo appare deteriorato.

La pavimentazione di tutta l'abitazione è realizzata in cotto, si nota la presenza di macchie, marcata usura e necessità di ripristino.

Nei bagni la pavimentazione ed il rivestimento sono realizzati in piastrelle ceramiche di piccolo formato.

Le porte interne sono in legno tamburato, con diffuse macchie, aloni e deterioramenti nella parte inferiore di alcuni battenti.



Gli infissi sono in legno verniciato con vetri semplici con segni di degrado in prossimità degli imbotti, dotati di scuri in legno verniciati di colore rosso.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, risulta obsoleto ed è composto da una vecchia caldaia (non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto ad oggi non è attiva l'utenza del gas) collegata a radiatori in ghisa verniciati.

Lo stato manutentivo generale è mediocre, con zone soggette a infiltrazioni e condensa con presenza di umidità e distacco dell'intonaco in più punti ed evidente necessità di intervento di manutenzione straordinaria (rifacimento intonaci, sostituzione serramenti, ristrutturazione bagni, adeguamento impianti, revisioni copertura ed eventuali impermeabilizzazioni, ecc.)



N.B: si invita chiunque fosse interessato ai beni ad eseguire preliminarmente una visita presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

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

ATTO DI PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

* In virtù di Atto a rogito Notaio di Forlì del 12/12/2018 Repertorio n. 30056/15836, il sig. divenne proprietario per la quota di 1/1, acquistando da e la piena proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 54 particella 37 subalterno 3, insistenti su area pertinenziale distinta al Catasto Terreni al Foglio 54 del medesimo Comune, particella 37.

Trascritto a Forlì il 17/12/2018, Articolo 13865.

* A seguito di Denuncia di Successione in morte di deceduto il 12/03/2000, registrata a Cesena il 13/08/2002, Rep. 98/680, i signori e divengono proprietari per la quota di ½ ciascuno.

Trascritto a Forlì il 21/09/2002, Articolo 10055.

STORIA CATASTALE

L’immobile censito al catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al **Foglio 54** particella **37** subalterno **3** è stato costituito con pratica di variazione n° 256684 del 01/09/1989 a seguito della soppressione degli immobili censiti al Foglio 54, Particella 37 subalterni 1 e 2 e particella 341.

- Con Variazione Toponomastica del 23/03/2012 n° FO0056347 si rettifica l’indirizzo in Borgo di Linaro n° snc.
- Con Variazione del 14/10/2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

- **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 del signor e per immobile; sono state eseguite inoltre le ispezioni ipotecarie anche a nome dei precedenti proprietari, i sig.ri, e, accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni

* Verbale di Pignoramento immobili del 04/07/2025 Rep. n° 12170/8771, a favore della, contro, deceduto il 21/09/2023, avente ad oggetto:

- Fabbricato urbano da cielo a terra sito in Comune di Mercato Saraceno (FC) distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 54, Particella 37 sub. 3, piani S1-T-1, Cat. A/4, classe 4, di vani 9, superficie Catastale mq. 218 Rendita Catastale €. 604,25;

Al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 54, con la particella 37, ente Urbano di mq. 89.

Trascritto a Forlì il 04/07/2025 Art 8771.

Iscrizioni

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/12/2018 rep. 30057/15837 del Notaio per la somma di € 170.000,00 a fronte di un capitale di € 85.000,00 a favore di contro, gravante la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 54, particella 37, subalterno 3 e al Catasto Terreni al Foglio 54 del medesimo Comune, Particella 37.

Iscritta a Forlì il 17/12/2018 Art. 3.660.

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

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Terreni e Fabbricati è stata richiesta la planimetria catastale degli immobili e l’estratto di mappa del terreno su

cui insiste il fabbricato.

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

Non sono emerse omissioni.

- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo alla curatela eseguita, ..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 risultano essere stati registrati i contratti di locazione Serie 3T n° 3358 in data 11/07/2019, n° 5332 in data 11/10/2019 e n° 6660 in data 06/12/2019, tutti e tre risolti.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo il fabbricato abitativo si presentava disabitato ed in evidente stato di abbandono.

Si è provveduto a richiedere presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Mercato Saraceno il Certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato.

Dai certificati risulta che il signor è stato residente in Borgo di Linaro n° 3 dal 14/12/2018 fino al 21/09/2023 (data del decesso).

Valore locativo

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: MERCATO SARACENO

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AG. N. 3 - COLLINE SAVIO RUBICONE: CIOLA, LINARO, PIAVOLA, PADERNO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	3,1	4,1	L
Box	NORMALE	650	870	L	2,4	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1300	L	3,7	4,3	L

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344

I valori OMI relativi alla Locazione per le civili abitazioni nella zona su cui insiste il fabbricato vanno da un minimo mensile i 3,10 €/mq ad un massimo di 4,10 €/mq. Considerato il contesto edilizio in cui è ricompreso il fabbricato e il suo stato manutentivo si ritiene opportuno prendere in considerazione il parametro minimo ridotto del 50%, pari a 1,55 €/mq, per le condizioni in cui si trova il fabbricato ad oggi e la sua ubicazione.

Per cui avremo:

Mq. 160 netti x 1,55 €/mq * = € 248,00 che si arrotondano a € 250,00

Vista la superficie netta, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €.

3.000,00 (€/mensili 250,00).

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

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Mercato Saraceno.

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

Non sono state accertate formalità 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.”.

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo mantenimento si possono quantificare in €. 600,00 annue al netto di imposte e delle spese straordinarie.

Non si rileva l'esistenza di spese condominiali.

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

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da un fabbricato con destinazione abitativa.

-12.0) “Laddove sia stato pignorato un fabbricato, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni omissis...”

Dalle ricerche eseguite presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi relativi all’immobile oggetto di perizia:

- Licenza Edilizia n° 203 del 11.05.1951 per Costruzione di un Fabbricato abitativo e Nulla Osta per Abitabilità del 29.05.1952;
- Autorizzazione n° 191 del 12.06.1984 per Manutenzione Straordinaria relativa alla demolizione dell’intonaco esterno;
- Articolo 26 n° 5835 del 23.07.1988 per variazioni interne rilasciato;
- Autorizzazione n° 3534 del 17.09.1988 per trasformazione di una porta in finestra;
- Denuncia di Inizio Attività n° 152 del 21/05/2004 per opere di Manutenzione Straordinaria completa di fine lavori del 15/03/2005 e scheda tecnica descrittiva del 16/03/2005.

-13.0) “in caso di opere abusive, proceda, ...omissis..”

In occasione del sopralluogo, relativamente all’immobile oggetto di esecuzione, non sono state accertate difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato che ne impediscano la vendita.

-14.0) verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello ..omissis..;

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

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

L’immobile pignorato è dotato dell’Attestato di Prestazione Energetica “APE” dal quale risulta che rientra in Classe Energetica “G”.

L’attestato di Prestazione Energetica è stato registrato con il numero 08107-063685-2018 il 17/09/2018 ed è valido fino al 17/09/2028.

-16.0) ove l’immobile pignorato sia esente dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E.,

omissis..;

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato abitativo ed è già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

- 17.0) *“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 Mercato Saraceno.

-18.0) *“Qualora rilevi variazioni colturali ..omissis..”;*

In occasione del sopralluogo non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso.

-19.0) *“Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”*

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

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici catastali ed in base ai rilievi eseguiti in loco.

La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Fabbricato abitativo

Abitazione	mq. 175,30 al 100% =	mq. 175,30
Balconi	mq. 1,30 al 30% =	mq. 0,39
Cantina	mq. 77,30 al 50 % =	<u>mq. 38,65</u>
	Complessivi	mq. 214,34

- **Criterio di Stima.**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati di tipologia simile situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con caratteristiche 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 (MCA) nelle aree limitrofe

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Rustico via Duilio Farneti, San Romano, Mercato Saraceno	249	€ 60.000,00	€ 240,96
Terratetto unifamiliare piazza Valbonesi Michele, Ranchio	332	€ 139.000,00	€ 418,67
Casa Unifamiliare Mulino, Sarsina	300	€ 115.000,00	€ 383,33
		V. unitario	€ 347,65

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: MERCATO SARACENO

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AG. N. 3 - COLLINE SAVIO RUBICONE: CIOLA, LINARO, PIAVOLA, PADERNO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	3,1	4,1	L
Box	NORMALE	650	870	L	2,4	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1300	L	3,7	4,3	L

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di abitazioni di tipo civile nel Comune di Mercato Saraceno varia da un minimo di €/mq 900,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00.

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito e l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori minimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(\text{€. } 347,65 + \text{€. } 900,00) : 2] = \text{€}/\text{mq. } 623,83$.

Si ritiene opportuno, tenuto conto dello stato del nostro fabbricato, intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (caratteristiche di rifinitura, stato dello stesso, richiesta del mercato ecc.), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali datati) = 0,80

Condizioni estrinseche (zona decentrata) = 0,90

Stato complessivo del fabbricato (necessità di manutenzione) = 0,85

Coefficiente globale pari a:

$$\mathbf{KT= 0,80 * 0,90 * 0,85 = 0,612}$$

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

$$\mathbf{V. = \text{€. } 623,83 * 0,612 = \text{€. } 381,78 \text{ €/mq.}}$$

Pertanto avremo:

$$\mathbf{V. \text{ dell'Abitazione} = \text{Mq. } 214,34 \times \text{€/mq. } 381,78 = \text{€. } 81.830,73}$$

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 19 dei quesiti, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%, da applicare al valore dell'abitazione per cui avremo:

VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' PIGNORATA

$$\mathbf{\text{€. } 81.830,73 - \text{€. } 8.183,07 = \text{€. } 73.647,66}$$

(alle condizioni accertate in occasione del sopralluogo)

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

Non si pone il problema di una divisione in quanto l'immobile oggetto di relazione è stato pignorato per l'intero.

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

Intera proprietà di un fabbricato abitativo da cielo a terra, costruito in epoca antecedente al 1967, sito nel Comune di Mercato Saraceno, Loc. Linaro, Via Borgo di Linaro n° 3

L'unità si sviluppa su tre livelli, al piano seminterrato si trovano la cantina e la centrale termica, al piano terra la zona giorno con uno studio ed un bagno e al piano primo la zona notte composta da tre camere da letto, un ripostiglio, un bagno ed un balcone.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa 214 mq.

Alla data del sopralluogo era disabitato da tempo e in stato di abbandono. Il bene necessita di opere importanti di manutenzione straordinaria, tra cui risanamento di pavimenti, solai e pareti in quanto sono presenti muffa e umidità di risalita; sostituzione del generatore di calore e degli infissi obsoleti.

Dall'attestato di prestazione energetica si evince che l'immobile è classificato il Classe “G”.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

- 22.0) *precisi se l'immobile pignorato sia vendibile in lotto ..omissis..*”

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

- 23.0) *acquisisca il numero di codice fiscale e/o la partita i.v.a. della curatela esecutata;*

.....; deceduto in data 21/09/2023.

Con atto del 12/02/2025 il Tribunale di Forlì ha dichiarato giacente l'eredità relitta e ha nominato quale curatrice della stessa l'Avv.,

-24.0) “Acquisisca inoltre copia del certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile ..omissis..”.

Dal Certificato di Residenza Storico si evince che l'immobile è stato abitato dal signor dal 14/12/2018 al 21/09/2023. Ad oggi è disabitato.

- 25.0) verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative .. omissis ...

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome del soggetto esecutato non sono emerse trascrizioni di cause perdenti a carico dello stesso.

-26.0) “Provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro.

-27.0) “Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga ...omissis..;

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

- 28.0) “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..

-29.0) “Provveda infine a comunicare nel rispetto del medesimo,....omissis... ”

In data 16/01/2026 è stata trasmessa copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie alla curatrice dell'eredità giacente, l'Avv. tramite pec.

In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Forlì per pec: e alla parte procedente presso l'Avv.per pec:.....

- **30.0) Conclusioni riepilogative.**

- **Intera proprietà** di fabbricato abitativo da cielo a terra, ubicato in Comune di Mercato Saraceno, Loc. Linaro, Borgo di Linaro n° 3, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Mercato Saraceno **al Foglio 54, Particella 37, subalterno 3**, categoria A/4 di classe 4, di consistenza 9 vani.

il tutto in capo alla ditta catastale proprietà per 1/1, deceduto in data 21/09/2023; Con atto del 12/02/2025 il Tribunale di Forlì ha dichiarato giacente l'eredità relitta e ha nominato quale curatrice della stessa l'Avv.

L'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 54, particella 37, Ente Urbano di mq. 89.

Il fabbricato si trova in stato di abbandono.

- **Stima del valore complessivo** **€. 73.647,66**

(il valore comprende l'incidenza sull'area di sedime).

**** Note.**

- * Non sono state fatte prove 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 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 16/01/2026

Il Perito Stimatore
geometra Roberto Zanella