

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**- R.G. n° 44/2019-**

**“Liquidazione del patrimonio del sig. ....”**

**Liquidatore: Dott.ssa Francesca Antonelli**

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/50, con studio in Via Giordano Bruno, 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°1008, nominato su Istanza della Dott.ssa Francesca Antonelli e conseguente assunzione dell'incarico in data 13/02/2020 in qualità di Perito Stimatore nella Liquidazione del patrimonio del sig. .... R.G. n. 44/2019, espone:

**- Premessa:**

Si premette che i beni oggetto della liquidazione del patrimonio come da Trascrizione del 05/02/2020 Art. 1.164, sono i seguenti:

- **Quota di ½ di proprietà** del 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;

- **Quota di 2/12 di proprietà** di un magazzino – locale deposito sito in Comune di Sogliano al Rubicone via Le Greppe, censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni 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.

- **Quota di 1/3 di proprietà** sull'immobile sito in Comune di Sogliano al Rubicone via Le Greppe n. 3, censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 13 Particella 47.

- **Quota di 1/6 di proprietà** di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 292 di mq. 140.

- **Quota di 1/2 di proprietà** del terreno sito in Comune di Sogliano al Rubicone distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875;

- **Quota di 1/2 di proprietà** degli 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 con terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 13, Particella 43 di mq. 270;

- **Intera proprietà** di 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 terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 13, Particella 162 ente urbano di mq. 632, Particella 201 ente urbano di mq. 254 e Particella 312 ente urbano di mq. 60. Oltre ad 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.

A seguito dei sopralluoghi eseguiti e degli accertamenti fatti sia presso il Comune di Sogliano al Rubicone sia presso l’Agenzia del Territorio è emerso una sostanziale difformità fra i beni presenti in loco e la documentazione degli stessi presente in atti.

Al riguardo, al fine di avere la conformità catastale dei beni immobili allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo si è reso necessario un intervento di modifica e aggiornamento delle mappe catastali e di variazione delle planimetrie al Catasto Fabbricati per quei beni per i quali è stato possibile, essendo in piena proprietà o per la quota di 1/2.

Per gli altri beni, essendo solo quote minoritarie, con la maggioranza della proprietà appartenente a soggetti diversi dal sig. ...., è difficile la loro regolarizzazione, dovendo procedere con delle scelte tecniche che potrebbero non essere condivise dagli altri comproprietari.

Ciò premesso, si procede con la redazione della relazione e della stima di quei beni in piena proprietà o per la quota di  $\frac{1}{2}$ , che non richiedono particolari scelte tecniche.

**- Beni oggetto di relazione e stima:**

**Beni in capo per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà:**

*\*terreno agricolo sito in Comune di Borghi censito al CT del medesimo Comune, al Foglio 21 Particelle 143, 144 e 153;*

*\* terreno edificabile sito in Comune di Sogliano al Rubicone distinto al CT di detto Comune al Foglio 23, Particella 257;*

*\* fabbricato abitativo con autorimessa sito in Comune di Sogliano al Rubicone, via Le Greppe n. 7 e via Trento Trieste n. 11 censito al CEU del medesimo Comune al Foglio 13 Particella 43 subalterni 1 e 2.*

**Beni in capo per l'intera proprietà:**

*\* fabbricato residenziale con annesso terreno sito in Comune di Sogliano al Rubicone, via Roma censito al CEU del Comune di Sogliano al Foglio 13 Particella 162 graffata con la Particella 201 e Particella 312 e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 13 Particelle 162, 201, 312, 202, 313 e 316.*

**- Operazioni svolte.**

Lo scrivente al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto ha eseguito:

- le ricerche ipo-catastali presso l'Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- le ricerche ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servizio di

- Pubblicità Immobiliare per identificativo catastale dei beni oggetto di stima;
- le ricerche ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome dei precedenti proprietari nel ventennio dei beni;
  - le ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servizio Catasto, eseguendo le visure catastali storiche dei beni, l'estrapolazione delle planimetrie catastali e degli estratti di mappa dei terreni;
  - le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per eventuali contratti di locazione;
  - presso il Comune di Borghi e Sogliano al Rubicone la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni;
  - le ricerche presso il Comune di Sogliano al Rubicone al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili, ai sensi della Legge 47/85;
  - nella giornata del 08/10/2020 assieme ad un collaboratore topografo si è provveduto ad eseguire il rilievo topografico “esterno” mediante strumentazione gps del fabbricato sito in via Roma;
  - nelle giornate del 09/10/2020 e 30/10/2020 assieme a due collaboratrici di studio è stato eseguito il rilievo planimetrico degli interni con strumentazione laser e cordella metrica dei fabbricati siti in via Roma e in via Trento Trieste n° 11.
  - pratiche di aggiornamento catastale al Catasto Terreni mediante procedura Pregeo per aggiornare la sagoma dei fabbricati in mappa, al fine di avere la conformità catastale;
  - pratiche di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati mediante procedura Docfa per aggiornare le planimetrie delle porzioni immobiliari per renderle conformi allo stato dei luoghi;
  - n° 2 Attestati di Prestazione Energetica (APE) dei fabbricati.
- Per comodità di lettura si espone la relazione suddivisa in lotti omogenei e in base alle quote di proprietà.**

**NB:** l'identificazione catastale dei beni è stata aggiornata sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati successivamente ai rilievi eseguiti in loco, e ciò, per rendere conformi le planimetrie catastali e la raffigurazione in mappa con lo stato fisico dei beni.

### **Lotto Primo**

(Vedi anche lotto primo relazione - procedura RG 36/2019)

- **Quota di 1/2 di proprietà indivisa** costituita da un appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 6.649 catastali, sito in Comune di Borghi, distinto al **Catasto Terreni** di detto Comune, al **Foglio 21**,

**Particella 143**, seminativo di classe 2 di mq. 2.114, Reddito Dominicale €. 7,10, Reddito Agrario €. 6,00;

**Particella 144**, seminativo di classe 2 di mq. 1.803, Reddito Dominicale €. 6,05, Reddito Agrario €. 5,12;

**Particella 153**, seminativo arboreo di classe 4 di mq. 2.732, Reddito Dominicale €. 10,58, Reddito Agrario €. 8,47;

#### - **Confini.**

Il terreno confina con la proprietà dei sig.ri ....., ..... e ..... (Part. 11), con la proprietà dei sig.ri ..... e ..... (Part. 164), con la proprietà del sig. .... (Part. 145); salvo altri.

#### - **Descrizione.**

Il tessuto urbanistico circostante è di carattere prevalentemente agricolo caratterizzato da abitazioni sparse e piccoli borghi limitrofi.

Per i servizi di prima necessità è necessario raggiungere i centri urbani vicini di Borghi, Santarcangelo di Romagna o Savignano sul Rubicone.



Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 6.649 catastali, con un andamento plano-altimetrico di tipo semi-pianeggiante ed una buona esposizione solare. I confini in loco non sono delimitati. Alla data del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono con crescita di erbe e arbusti spontanei.

Sul terreno sono presenti pali in cemento in prossimità della strada a sostegno dei cavi dell'elettrodotto dell'Enel paralleli alla Strada Provinciale 103, per i quali non risultano trascritte servitù.



Si intende precisare che non sono stati eseguiti sondaggi e analisi sul terreno per verificare la presenza di eventuali sostanze e/o materiali pericolosi.

**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 data del sopralluogo (09/10/2020).

**- Provenienza.**

\* Con atto di compravendita del 09/06/1981 Rep. n° 12162/4384, fra gli altri, il sig..... acquistava dal sig. .... la quota di ½ di proprietà dell'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 21, Particella 143 di mq. 3.504 e Particella 144 di mq. 1803 per complessivi mq. 5.307.

Trascritto a Forlì il 04/07/1981 Art. 5.506 variato il 13/10/2009.

**N.B:** con frazionamento in atti dal 10/05/1990 T.F. 15/81 (n. 15.1/1981) la Particella 143 veniva frazionata diventando di mq. 2.114 (attuali).

\* Con atto di compravendita del 18/02/1998 Rep. n° 2528 fra gli altri, il sig. .... acquistava dal sig. .... la quota di ½ di proprietà dell'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 21, Particella 153 di mq. 2.732.

Trascritto a Forlì il 13/03/1998 Art. 2.289.

Anteriormente al ventennio la proprietà del terreno era in parte di proprietà del sig. .... ed in parte del sig. ....

**- Formalità pregiudizievoli a nome del debitore e per immobile**

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

**Trascrizioni**

\* Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 27/12/2019 Rep. n° 44/2019 a favore della .... contro il sig. ...., avente ad oggetto fra gli altri beni la quota di ½ di proprietà del 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.

Trascritto a Forlì il 05/02/2020 art. 1.164.

\* Verbale di pignoramento immobili del 04/03/2019 Rep. n° 447 a favore di ..... contro, fra gli altri, il sig. ....., avente oggetto fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno sito in Comune di Borghi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21, Particelle 143, 144 e 153.

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

N.B. il verbale di pignoramento è stato oggetto di n. 2 annotazioni:

- 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 immobili non rientranti nel presente Lotto.

- 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 immobili non rientranti nel presente Lotto.

Dall’ispezione per immobile è risultato un secondo decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 26/11/2019 Rep. n° 36/2019 Trascritto a Forlì il 23/12/2019 art. 14.855 contro il comproprietario del terreno rientrante 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 il sig. ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno sito in Comune di Borghi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21, Particelle 143, 144 e 153.

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

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/01/2015 Rep. n° 44/2015 dell'importo totale di € 50.000,00 a favore della sig.ra .... contro fra gli altri il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno sito in Comune di Borghi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21, Particelle 143, 144 e 153.

Iscritta a Forlì il 06/02/2015 Art. 256.

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 4 annotazioni:

- annotazione del 26/01/2018 rep. 43/199 annotata a Forlì il 06/03/2018 art. 657 avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 20/08/2018 rep. 43/223 annotata a Forlì il 11/10/2018 art. 2.812 avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 15/11/2018 rep. 43/246 annotata a Forlì il 21/12/2018 art. 3.517 avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 18/06/2020 rep. 39/2020 annotata a Forlì il 08/10/2020 art. 2.288 avente come causale "restrizione di beni" 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 1/2 di proprietà del terreno sito in Comune di Borghi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21, Particelle 143, 144 e 153.

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

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.945 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.339 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

\* 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 il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno sito in Comune di Borghi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21, Particelle 143, 144 e 153.

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

N.B. l’ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.944 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.338 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 il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno sito in Comune di Borghi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21, Particelle 143, 144 e 153.

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

N.B. l’ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.943 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.337 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 comproprietaria del bene, accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

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 1/2 di proprietà del terreno sito in Comune di Borghi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21, Particelle 143, 144 e 153.

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

N.B. il verbale di pignoramento è stato oggetto di n. 2 annotazioni:

- 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 immobili non rientranti nel presente Lotto.

- 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 immobili non rientranti nel presente Lotto.

\* Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 26/11/2019 Rep. n° 36/2019 a favore della ..... contro la sig.ra....., avente ad oggetto fra gli altri beni la quota di ½ di proprietà del 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.

Trascritto a Forlì il 23/12/2019 art. 14.855.

N.B. il Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio è stato oggetto di annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.334 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 ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno sito in Comune di Borghi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21, Particelle 143, 144 e 153.

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

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/01/2015 Rep. n° 44/2015 dell'importo totale di € 50.000,00 a favore della sig.ra .... contro fra gli altri la sig.ra ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno sito in Comune di Borghi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21, Particelle 143, 144 e 153.

Iscritta a Forlì il 06/02/2015 Art. 256.

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 4 annotazioni:

- annotazione del 26/01/2018 rep. 43/199 annotata a Forlì il 06/03/2018 art. 657 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 20/08/2018 rep. 43/223 annotata a Forlì il 11/10/2018 art. 2.812 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 15/11/2018 rep. 43/246 annotata a Forlì il 21/12/2018 art. 3.517 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 18/06/2020 rep. 39/2020 annotata a Forlì il 08/10/2020 art. 2.288 avente come causale “restrizione di beni” 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 la sig.ra ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno sito in Comune di Borghi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21, Particelle 143, 144 e 153.

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

N.B. l’ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.945 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.339 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

\* 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 1/2 di proprietà del terreno sito in Comune di Borghi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21, Particelle 143, 144 e 153.

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

N.B. l’ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.944 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.338 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 1/2 di proprietà del terreno sito in Comune di Borghi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 21, Particelle 143, 144 e 153.

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

N.B. l’ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.943 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.337 avente come causale “restrizione di beni” riguardante 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.

- **Situazione occupazionale.**

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca a nome del sig. .... per verificare l’esistenza di contratti registrati per il terreno oggetto di

procedura, non accertando contratti di locazione e/o altro genere per il bene oggetto del presente Lotto.

#### Stato occupazionale

Il terreno alla data del sopralluogo era in apparente stato di abbandono pertanto si ritiene che fosse nella disponibilità del sig. ....in comproprietà con ....

#### **- Destinazione Urbanistica del terreno.**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borghi è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno che è stato rilasciato in data 15/05/2020 con prot. n. 2499. Dal medesimo CDU viene certificato che il terreno:

secondo il PSC vigente approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010 ha la seguente destinazione urbanistica:

Tav. B2: Parte in sistema forestale e boschivo (art. 2.2). Parte in sistema delle aree agricole (art. 2.3);

Tav. B3: Parte in zone calanchive – Aree calanchive (art. 2.7). Parte in aree interessate da frane attive (art. 2.15). Crinale (art. 2.8);

Tav. B4a: Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 3.33). Fascia di rispetto stradale;

Tav. B4b: Parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 3.33). Parte in sistema forestale e boschivo (art. 2.2). Crinale (art. 2.8);

Tav. B5: Fascia di rispetto stradale;

Tav. B6: Parte in aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche. Parte in aree in cui non sono attesi effetti locali (art. 2.19).

Altri vincoli e prescrizioni: Zona sismica Legge 64/74 e ss.mm. Vincolo Idrogeologico RDL 3267/23 e ss.mm. Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04 e ss.mm. Zona boscata.

#### **- Consistenza.**

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali.

Terreno

Particella 143	Mq. 2.114 (catastali)
Particella 144	Mq. 1.803 (catastali)
Particella 153	<u>Mq. 2.732 (catastali)</u>

**Complessivamente Mq. 6.649 (catastali)**

**- 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.

**- 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 compravendita per beni simili della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Terreno agricolo a Borghi	19033	€ 52.032,00	€ 2,73
Terreno agricolo a Borghi	10400	€ 25.000,00	€ 2,40
Terreno agricolo a Borghi	24300	€ 26.730,00	€ 1,10
		<b>valore medio</b>	€ 2,08

Valore di riferimento reperiti presso l' Agenzia delle Entrate

Sulla base dei valori di mercato reperiti presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, a seguito di avvenute compravendite di terreni agricoli nel comprensorio di Borghi a seminativo, il valore è di € 17.000,00 ad Ettaro (€/mq 1,70).

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

Nel caso specifico, si ritiene di applicare, per la valutazione del terreno, il valore medio fra quelli reperiti sul mercato immobiliare e i valori accertati presso l'Agenzia delle Entrate pari a €/mq. 1,89 [(€. 2,08 + €.1,70):2], pertanto avremo:

V. terreno= Mq. 6.649 \* €/mq. 1,89= €. 12.566,61 (v. intera prop)

**Valore della quota di 1/2 di proprietà in capo al sig. ....:**

(€. 12.566,61 \*1/2)=

**€. 6.283,30**

\*\*\*\*\*

### **Lotto Secondo**

- **Quota di 3/6 (1/2) di proprietà indivisa** costituita da un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Sogliano al Rubicone, distinto al Catasto Terreni di detto Comune, al **Foglio 23**,

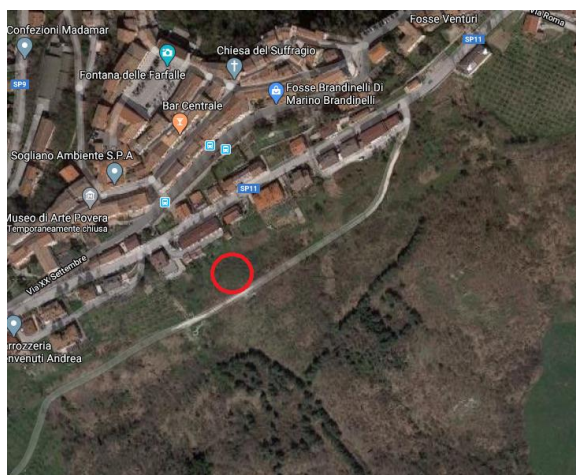
**Particella 257** seminativo arboreo di classe 3 di mq. 875, Reddito Dominicale €. 2,94, Reddito Agrario €. 2,49;

#### **Confini.**

La proprietà confina con la proprietà della ..... (Part. 256 e 258) e con la proprietà dei sig.ri ..... (Part. 253 e 262); salvo altri.

#### **Descrizione.**

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile di complessivi mq. 875 catastali, facente parte di una vecchia lottizzazione mai completata posta ai margini del perimetro del Centro Storico del Comune di Sogliano al Rubicone.



Ad oggi è presente la strada di accesso che divideva la lottizzazione in due e la mura di sostegno dei terreni che si trovano a monte di detta strada.



Il terreno non è degno di particolari note in quanto ha un andamento plano-altimetrico in forte pendenza che richiede, in caso di costruzione, dei consistenti interventi di sostegno con palificazioni.

Si precisa che non sono stati eseguiti sondaggi e analisi sul terreno per verificare la presenza di eventuali sostanze e/o materiali pericolosi.

**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 data del sopralluogo (09/10/2020).

**- Provenienza.**

\* Con atto di compravendita del 09/08/1984 Rep. n° 16322/6176, fra gli altri, il sig. .... acquistava dal sig. .... la quota di ½ di proprietà del terreno edificabile, da urbanizzare, distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875.

Trascritto a Forlì il 11/08/1984 Art. 6.745 variato il 02/09/2009.

**- Formalità pregiudizievoli a nome del debitore e per immobile**

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

#### Trascrizioni

\* Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 27/12/2019 Rep. n° 44/2019 a favore della .... contro il sig. ...., avente ad oggetto fra gli altri beni la quota di 1/2 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875.

Trascritto a Forlì il 05/02/2020 art. 1.164.

\* Verbale di pignoramento immobili del 04/03/2019 Rep. n° 447 a favore di .... contro, fra gli altri, il sig. ...., avente oggetto fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875.

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

N.B. il verbale di pignoramento è stato oggetto di n. 2 annotazioni:

- 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 immobili non rientranti nel presente Lotto.

- 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 immobili non rientranti nel presente Lotto.

#### Iscrizioni

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/01/2015 Rep. n° 44/2015 dell'importo totale di € 50.000,00 a favore della sig.ra .... contro fra gli altri il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875.

Iscritta a Forlì il 06/02/2015 Art. 256.

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 4 annotazioni:

- annotazione del 26/01/2018 rep. 43/199 annotata a Forlì il 06/03/2018 art. 657 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 20/08/2018 rep. 43/223 annotata a Forlì il 11/10/2018 art. 2.812 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 15/11/2018 rep. 43/246 annotata a Forlì il 21/12/2018 art. 3.517 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 18/06/2020 rep. 39/2020 annotata a Forlì il 08/10/2020 art. 2.288 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

\* 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 il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257.

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 a favore della .... contro fra gli altri il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875.

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

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.945 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.339 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

\* 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 il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875.

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

N.B. l’ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.944 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.338 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 il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257.

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

N.B. l’ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.943 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.337 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 dei comproprietari del bene, accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

A nome delle sig.re ..... sono emerse le seguenti formalità:

Trascrizioni

\* 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 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 257 diveniva di proprietà degli eredi per la quota di 1/6 ciascuno,

Trascritta a Forlì il 02/11/2004 Art. 12.264.

N.B. Dall’ispezione ipotecaria effettuata a nome degli eredi del sig. .... ristretta al bene oggetto del presente lotto non emerge l’accettazione di eredità. L’eredità del sig. .... è stata accettata con beneficio di inventario con atto del 10/11/2003 rep. 625/2003 trascritto a Forlì il 12/11/2003 art. 13.851.

Inoltre a nome della sig.ra .... risultano 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 del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 257.

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

N.B. il verbale di pignoramento è stato oggetto di n. 2 annotazioni:

- 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 immobili non rientranti nel presente Lotto.

- 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 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 ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 257.

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. 2.146 del 2013, a favore della .... contro la sig.ra ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 257.

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 del terreno

distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 257.

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

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.944 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.338 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 del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 257.

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

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.943 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.337 avente come causale “restrizione di beni” riguardante 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 dei precedenti proprietari del bene non

accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti il bene rientrante nel presente Lotto.

**- Situazione occupazionale.**

Presso l' Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca a nome del sig. .... per verificare l'esistenza di contratti registrati per l'immobile oggetto di procedura, non accertando contratti.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono e si presume quindi nella disponibilità del sig. .... e dei comproprietari.

**- Destinazione Urbanistica del terreno.**

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sogliano al Rubicone è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 4180, rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone in data 05/05/2020 risulta che:

- secondo il Piano Strutturale Comunale (Strumentazione cogente per gli ambiti agricoli, centri storici e insediamenti-nuclei storici), ha una destinazione:

- territorio Urbanizzato (art. 28 L.R. 20/2000) – Ambiti urbani consolidati;

- Zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori, cimiteri;

- secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio (come variato con Deliberazione di C.C. n° 72 del 20/12/2018), ha una destinazione:

- Territorio Urbano – Ambiti consolidati – A10-2 Tessuti residenziali a media densità – Area di riqualificazione diffusa;

- Aree a rischio fisico – insediativo.

Sulla proprietà immobiliare vigono i seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico – le Particelle ricadono interamente all'interno di area vincolata ai sensi del R.D.L. n°3267/1923.
- Aree percorse dal fuoco – ai sensi della Legge n. 353 del 21/11/2000 si

certifica che, in attuazione alla Deliberazione di G.C. n° 20 del 12/02/2019, le particelle non sono state percorse dal fuoco;

- Beni di uso civico di cui alla Legge 16/06/1927 n°1766 – Si certifica che ai sensi del decreto di accertamento n. 677 del 09/09/1940 dell'allora Provincia di Forlì, è stata accertata l'inesistenza all'interno dell'intero territorio soglianese, di beni di uso civico di cui alla Legge 16/06/1927 n. 1766.

*“La destinazione urbanistica e degli strumenti attuativi come sopra indicati sono certificati visti gli atti d'ufficio e non comprendono eventuali ulteriori vincoli o prescrizioni derivanti da disposizioni di leggi regionali e nazionali”.*

**- Consistenza.**

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali.

Terreno

**Particella 257**

Mq. 875 (catastali)

**- 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

compravendita per beni simili della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

Per questa tipologia di terreno non sono stati rintracciati elementi utili ai fini di una comparazione per stabilirne il valore commerciale.

E' stata effettuata una piccola indagine di mercato presso Agenzie che operano in loco, le quali hanno affermato la mancanza assoluta di richiesta da parte del mercato di terreni simili, a causa degli alti costi delle opere di urbanizzazione da farsi e della particolare esposizione del terreno che necessita di palificazioni o profonde fondazioni.

Si tratta di un terreno difficilmente vendibile allo stato odierno del mercato immobiliare.

Tenuto conto dell'inserimento di tale terreno all'interno di una lottizzazione parzialmente realizzata, si reputa di dare un valore corrispondente all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione realizzate sino ad oggi.

Tale valore si stima in €.30,00/mq. di superficie fondiaria, nel nostro caso corrispondente alla superficie catastale.

Per cui avremo un valore di stima pari a:

V. = Mq. 875 catastali \* €/mq. 30,00= €. 26.250,00 (v. intera prop)

**Valore della quota di 3/6 (1/2) di proprietà in capo al sig. ....:**

(€. 26.250,00 \*1/2)= **€. 13.125,00**

\*\*\*\*\*

**Lotto Terzo**

- **Quota di 1/2 di proprietà indivisa** costituita da un fabbricato residenziale con area cortilizia e di sedime, sito in Comune di Sogliano al Rubicone via Trento Trieste n. 11 e via Le Greppe n. 7, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al **Foglio 13**,

**Particella 43 sub. 3 (ex sub.ni 1 e 2)**, categoria A/3 di classe 3, consistenza 10 vani, Rendita Catastale €. 568,10 classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

Terreno di sedime e di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43, Ente Urbano di mq. 270.

**- Confini.**

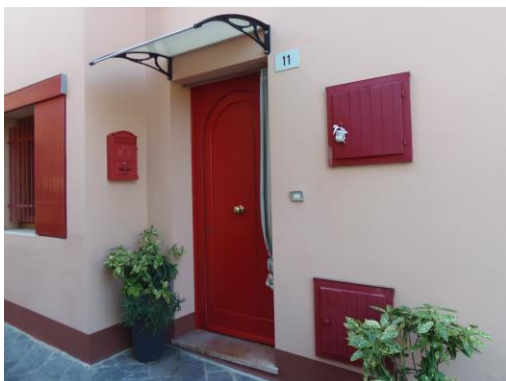
La proprietà confina con la via Trento Trieste, con la via Le Greppe, con la proprietà della sig.ra .... (Part. 42), con la proprietà dei sig.ri ..... (Part. 44); salvo altri.

**- Descrizione.**

Il fabbricato si trova nel Centro Storico del Comune di Sogliano, a pochi passi da Piazza della Repubblica.



Trattasi di fabbricato adibito all'abitazione che si sviluppa per due piani fuori terra e un piano primo sottostrada, accessibile sia dalla via Trento Trieste al civico n. 11 che dalla via Le Greppe al civico n. 7.



La struttura del fabbricato è di tipo misto. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato con la presenza di macchie di muffa sulla tinteggiatura esterna.

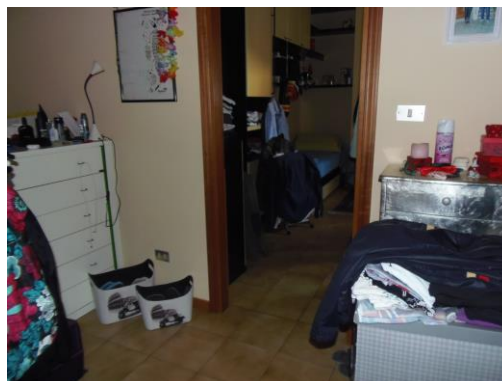


Dalla via Le Greppe n. 7 si accede al piano primo sottostrada composto internamente da un piccolo ingresso di circa mq. 4,00 che immette nel salotto con zona pranzo della superficie di circa mq. 33,30, una cucina di circa mq. 16,20, un ripostiglio di circa mq. 3,65 e un anti bagno con bagno rispettivamente di circa mq. 5,20 e mq. 3,70.

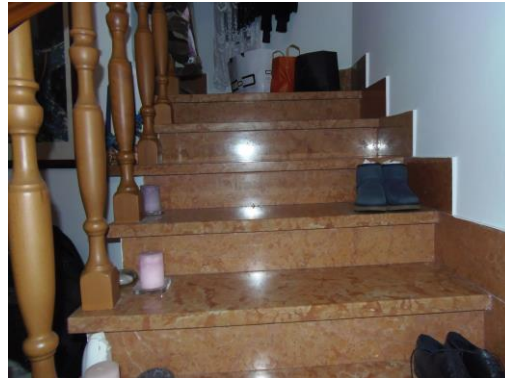
Il piano terra è raggiungibile sia tramite scala interna sia tramite scala esterna dal civico n. 11 di via Trento Trieste e comprende un ingresso di circa mq. 5,25, un soggiorno di circa mq. 14,00 e un disimpegno di circa mq. 3,35 che conduce ad una camera di circa mq. 12,45 con anti bagno e bagno rispettivamente di mq. 2,10 e mq. 4,80.

Il piano primo raggiungibile tramite scala interna posta al piano terra e comprende due camere da letto rispettivamente di circa mq. 15,20 e mq. 16,20 ed un bagno di circa mq. 5,30.

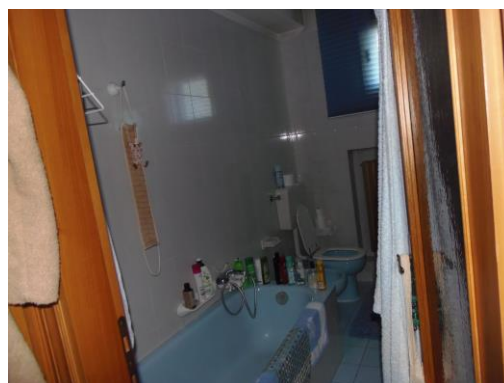
Tutti gli ambienti sono pavimentati con materiale ceramicato di diversa tipologia.



La scala che dal piano primo sottostrada conduce al piano terra è con pedate in legno, mentre la scala che dal piano terra porta al piano primo è in granito.



I bagni sono pavimentati e rivestiti alle pareti con materiale ceramicato, completi di vasi sanitari e lavello. I bagni posti al piano primo sottostrada e al piano primo sono completi di box doccia, mentre il bagno posto al piano terra dispone di vasca.



Gli infissi sono in legno con vetrocamera corredati di scuroni esterni di colore rosso.



L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta nella cucina, termosifoni tradizionali e termostato.



La corte, catastalmente esclusiva, è solo parzialmente delimitata sui lati a confine con le altre proprietà, e sulla stessa vi è una servitù apparente e discontinua di transito per accedere alle proprietà confinanti.



In generale l'immobile si presenta in normale stato manutentivo e conservativo.

**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 data del sopralluogo (09/10/2020).

**- Provenienza.**

\* Con atto di compravendita del 06/04/1982 Rep. n° 13113/4812, fra gli altri, il sig. .... acquistava dalle sig.re .... e ..... la quota di ½ di proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43.

Trascritto a Forlì il 21/04/1982 Art. 2.973 variato il 01/10/2009.

**N.B.:** con ampliamento del 16/02/1987 in atti dal 21/10/1987 (n. 3435/1987 e n. 3436.1/1987) la Particella 43 veniva soppressa originando la Particella 43 subalterni 1 e 2. Con variazione catastale eseguita dallo scrivente al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi a quello catastale, i subalterni 1 e 2 venivano soppressi creando il subalterno 3 della Particella 43.

**- Formalità pregiudizievoli a nome del debitore e per immobile**

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

Trascrizioni

\* Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 27/12/2019 Rep. n° 44/2019 a favore della .... contro il sig. ...., avente ad oggetto fra gli altri beni la quota di ½ di proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43 subalterni 1 e 2.

Trascritto a Forlì il 05/02/2020 art. 1.164.

\* Verbale di pignoramento immobili del 04/03/2019 Rep. n° 447 a favore di .... contro, fra gli altri, il sig. ...., avente oggetto fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43 subalterni 1 e 2.

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

N.B. il verbale di pignoramento è stato oggetto di n. 2 annotazioni:

- 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 immobili non rientranti nel presente Lotto.

- 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 immobili non rientranti nel presente Lotto.

#### Iscrizioni

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/01/2015 Rep. n° 44/2015 dell'importo totale di € 50.000,00 a favore della sig.ra .... contro fra gli altri il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43 subalterni 1 e 2.

Iscritta a Forlì il 06/02/2015 Art. 256.

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 4 annotazioni:

- annotazione del 26/01/2018 rep. 43/199 annotata a Forlì il 06/03/2018 art. 657 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 20/08/2018 rep. 43/223 annotata a Forlì il 11/10/2018 art. 2.812 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 15/11/2018 rep. 43/246 annotata a Forlì il 21/12/2018 art. 3.517 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 18/06/2020 rep. 39/2020 annotata a Forlì il 08/10/2020 art. 2.288 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

\* 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 il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43 subalterni 1 e 2.

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

\* 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 il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43 subalterni 1 e 2.

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

N.B. l’ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.943 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.337 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

\* 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

il sig. ...., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/2 di proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43 subalterni 1 e 2.

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

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.944 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.338 avente come causale “restrizione di beni” 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 1/2 di proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43 subalterni 1 e 2.

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

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.945 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.339 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

Dall'ispezione per immobile è stata accertata una ulteriore ipoteca giudiziale del 08/08/2013 Rep. n° 1317/2013 iscritta a Forlì il 03/09/2013 Art. 2.176 contro una comproprietaria del bene.

**- 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 dei comproprietari del bene accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

A nome delle sig.re ..... sono emerse le seguenti formalità:

Trascrizioni

\* Denuncia di Successione del 09/08/2004 rep. 53/727 del sig. .... deceduto il 01/09/2003, con la quale fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 43 sub. 1 diveniva di proprietà degli eredi per la quota di 1/3 ciascuno, mentre la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 43 sub. 2 diveniva di proprietà degli eredi per la quota di 1/6 ciascuno.

Trascritta a Forlì il 02/11/2004 Art. 12.264.

**N.B. .... era proprietario per la quota di 1/2 e non per l'intera proprietà del sub. 1 della Particella 43, come indicato in Denuncia di Successione.**

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

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

Inoltre a nome della sig.ra ..... risultano 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 delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43 subalterni 1 e 2.

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

N.B. il verbale di pignoramento è stato oggetto di n. 2 annotazioni:

- 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 immobili non rientranti nel presente Lotto.

- 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 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 ....., gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43 subalterni 1 e 2.

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 delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43 subalterni 1 e 2.

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 delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43 subalterni 1 e 2.

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

N.B. l'ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.944 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.338 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 delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43 subalterni 1 e 2.

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

N.B. l’ipoteca è stata oggetto di n. 2 annotazioni:

- annotazione del 20/05/2019 rep. 290/2019 annotata a Forlì il 16/07/2019 art. 1.943 avente come causale “restrizione di beni” riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto.

- annotazione del 21/02/2020 rep. 143/2020 annotata a Forlì il 17/06/2020 art. 1.337 avente come causale “restrizione di beni” riguardante 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 della sig.ra .... e della sig.ra .... non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti il bene rientrante nel presente Lotto.

- **Situazione occupazionale.**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca a nome del sig. .... per verificare l'esistenza di contratti registrati per l'immobile oggetto di procedura, non accertando contratti per il bene oggetto del presente Lotto.

#### Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile era in uso al sig. .... con la propria famiglia. Non sono emersi titoli che ne attestino l'uso a favore del sig. ....

#### Canone di affitto

Considerate le dimensioni del fabbricato, la tipologia dello stesso, le rifiniture l'ubicazione, l'accessibilità e quant'altro utile ai fini del calcolo del canone di affitto, si stima un canone di affitto annuo pari a circa €. 6.000,00 (€. 500,00 mensili).

#### **- Destinazione Urbanistica del terreno.**

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sogliano al Rubicone è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà immobiliare. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 4183, rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone in data 05/05/2020, fra gli altri bene la Particella 43 rientra:

- secondo il Piano Strutturale Comunale (Strumentazione cogente per gli ambiti agricoli, centri storici e insediamenti-nuclei storici), ha una destinazione:

- territorio Urbanizzato (art. 28 L.R. 20/2000) – Centro storico,

- Zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori, cimiteri;

- secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio (come variato con Deliberazione di C.C. n° 72 del 20/12/2018), ha una destinazione:

- Territorio Urbano – Sistema insediativo storico (centro storico – nuclei storici)

- Dotazioni Territoriali – Dotazioni ecologiche e ambientali – aree di integrazione paesaggistica

- Aree a rischio fisico - insediativo;

- zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori e cimiteri.

Sulla proprietà immobiliare vigono i seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico – le Particelle ricadono interamente all'interno di area vincolata ai sensi del R.D.L. n°3267/1923.
- Aree percorse dal fuoco – ai sensi della Legge n. 353 del 21/11/2000 si certifica che, in attuazione alla Deliberazione di G.C. n° 20 del 12/02/2019, le particelle non sono state percorse dal fuoco;
- Beni di uso civico di cui alla Legge 16/06/1927 n°1766 – Si certifica che ai sensi del decreto di accertamento n. 677 del 09/09/1940 dell'allora Provincia di Forlì, è stata accertata l'inesistenza all'interno dell'intero territorio soglianese, di beni di uso civico di cui alla Legge 16/06/1927 n. 1766.

*“La destinazione urbanistica e degli strumenti attuativi come sopra indicati sono certificati visti gli atti d'ufficio e non comprendono eventuali ulteriori vincoli o prescrizioni derivanti da disposizioni di leggi regionali e nazionali”.*

Sulla base delle norme tecniche di attuazione, al momento, non risultano capacità edificatorie residue.

**- Accertamenti ai sensi della ex Legge 47/85.**

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

- \* Fabbricato che si presume esistente già in data 1942;
- \* Concessione Edilizia n. 481 del 29/09/1984 P.G.N. 481 rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione;
- \* Autorizzazione sismica n. 1113 prot. gen. 5645 del 12/09/1984 con relativo certificato di conformità sismica del 03/11/1986;

\* All'interno della pratica era presente la richiesta da parte del Capo dell'Ufficio Tecnico di un sopralluogo da parte della Vigilanza Municipale del 22/11/1984 prot. 6505. Non è stata fornita la risposta.

\* Concessione Edilizia n. 85 del 02/04/1985 P.G.N. 6910 rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone in variante al progetto di ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione;

\* Certificato sismico n. 9030 del 03/11/1986;

\* Concessione Edilizia n. 32 del 10/10/1985 P.G.N. 4067 rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone per variante in corso d'opera;

\* Autorizzazione Edilizia prot. n. 1062 del 1992 rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone per restauro e risanamento conservativo di tipo "B".

Gli elaborati forniti non comprendono la dichiarazione di Fine Lavori e la richiesta e il rilascio della relativa Abitabilità.

**- Opere in difformità.**

Raffrontando lo stato dei luoghi con l'ultimo elaborato fornito dal Comune di Sogliano al Rubicone (Aut. Prot. n. 1062 del 1992), sono state accertate delle difformità, alcune lievi, ed altre che necessitano di messa in pristino o sanatoria.

Le opere le cui difformità dovranno essere sistemate sono:

- La chiusura di una finestra al piano seminterrato;
- La realizzazione di una parete in corrispondenza dell'ingresso con la zona pranzo;
- L'ingrossamento di un pilastro;
- una leggera differenza nella parete dell'antibagno,
- ricavato un ripostiglio nella cucina;
- una diversa realizzazione delle pareti che delimitano il bagno nella zona cucina;
- una diversa realizzazione degli scalini che dal soggiorno portano alla zona ingresso pranzo e scala per accedere al piano terra;

- Altezza fra il pavimento e il solaio del piano primo sottostrada difforme dall'elaborato di progetto;
- Al piano terra un diverso posizionamento della finestra del bagno;
- Al piano primo è presente l'ingrossamento di un pilastro all'interno del bagno.

**- Conformità catastale.**

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati e Catasto Terreni era emerso che la situazione agli atti (planimetria catastale) non era corrispondente allo stato dei luoghi.

Si è proceduto pertanto all'aggiornamento con la presentazione di una nuova planimetria catastale corrispondente all'attuale stato dei luoghi.

**- Certificazione Energetica.**

La porzione immobiliare identificata con il subalterno 1, era dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 03432-004687-2013 redatto dal Geom. .... rilasciato il 22/01/2013 valido fino al 22/01/2023 dalla quale emergeva che l'alloggio rientrava in classe energetica "G".

A seguito della variazione catastale, resesi necessarie per rendere conforme lo stato dei luoghi, si è provveduto a redigere nuovo Certificato APE n. 08868-173079-2021 dal quale emerge che il fabbricato rientra in classe energetica "F".

**- 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 3(ex sub.ni 1 e 2)*

Piano 1 sottostrada	Mq. 87,40 al 100% = Mq. 87,40
Piano terra	Mq. 63,60 al 100% = Mq. 63,60
Piano primo	Mq. 57,50 al 100% = Mq. 57,50
Area Cortilizia	Mq. 270 al 5% = <u>Mq. 13,50</u>
Complessivamente	Mq. 222,00

**- 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 compravendita per beni simili della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE 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

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, considerato che si tratta di un abitazione priva di autorimessa, inserita all'interno del centro storico del Comune di Sogliano al Rubicone, che lo stato manutentivo e i materiali di finitura sono da considerarsi normali, che necessità di interventi alla tinteggiatura esterna, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti all'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €. 1.188,48 [(€. 1.076,97 + €. 1.300,00):2].

Pertanto avremo:

Valore appartamento: Mq. 222,00 \* €/mq. 1.188,48 = €. 263.842,56 (v. intera proprietà).

A tale valore si ritiene di effettuare le seguenti decurtazioni:

- Oneri e spese tecniche per completamento pratica edilizia compresa pratica sismica, che si stimano a corpo in - €. 6.000,00;
- Interventi per opere di ripristino o Sanatoria che si stimano a corpo in - €. 8.000,00;
- Deprezzamento del 10% per eventuali vizi occulti non accertati in occasione della presente relazione e per mancanza di garanzia, pari a - €. 26.384,26

Valore al netto delle detrazioni € 223.458,30

**Valore della quota di 1/2 di proprietà in capo al sig. ....:**

(€. 223.458,30 \* 1/2)=

**€. 111.729,15**

\*\*\*\*\*

**Lotto Quarto**

- **Intera proprietà** costituita da fabbricato di civile abitazione con area urbana e terreno, il tutto sito in Comune di Sogliano al Rubicone via Roma n.89, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune,

al **Foglio 13**,

**Particella 162 sub.1** (ex p.162 graffata con la particella 201), categoria A/2 di classe 2, consistenza 15 vani, Rendita Catastale €. 1.278,23 classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

**Particella 162 sub.2** (ex p.162 graffata con la particella 201), categoria C/6 di classe 2, di mq. 54, rendita Catastale €. 139,44 classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

**Particella 312**, area urbana.

Terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al **Foglio 13**,

**Particella 162**, Ente Urbano di mq. 886;

**Particella 312**, Ente Urbano di mq. 60.

Terreno adiacente di complessivi mq. 474 (catastali) sito in Comune di Sogliano al Rubicone distinto al Catasto Terreni di detto Comune,

al **Foglio 13**,

**Particella 202**, seminativo di classe 2 di mq. 174, Reddito Dominicale €. 0,67, Reddito Agrario €. 0,49;

**Particella 313**, seminativo di classe 2 di mq. 240, Reddito Dominicale €. 0,93, Reddito Agrario €. 0,68;

**Particella 316**, seminativo di classe 2 di mq. 60, Reddito Dominicale €. 0,23, Reddito Agrario €. 0,17;

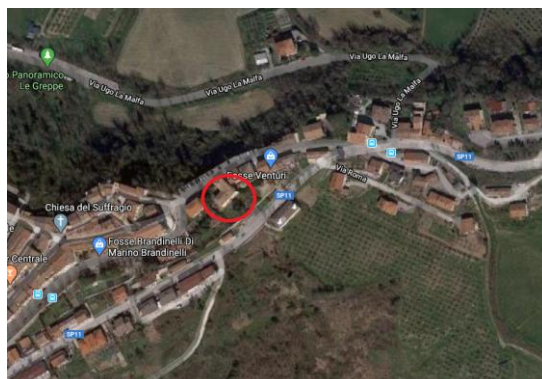
- **Confini.**

La proprietà confina con via Roma, con la proprietà del sig. .... (part. 163), con la proprietà dei sig.ri .... e .... (part. 375 e 377), con la proprietà dei sig.ri ..... e .....

(part. 188); salvo altri.

**- Descrizione.**

Trattasi di un fabbricato adibito a civile abitazione posto nel Centro del Comune di Sogliano al Rubicone, edificato in data antecedente al 1942 e successivamente completamente ristrutturato, che si sviluppa per due piani fuori terra e un piano seminterrato.



La struttura portante del fabbricato è in muratura mista con struttura della copertura avente una struttura lignea con tavelle, manto in coppi e docce in rame. Esternamente finita ad intonaco e tinteggiata.



Sul fronte strada è delimitata da un cancello pedonale in profilati metallici.



L'area cortilizia è adibita a prato con la presenza di alcune piante e camminamenti pedonali con mattonelle in cotto.



Il piano seminterrato è destinato ai locali cantina e servizi che comprendono una cucina rustica, una veranda ed un bagno che coprono una superficie calpestabile di circa mq. 115,00, oltre ad un vano ad uso autorimessa di circa mq. 54,00.

Al piano primo sottostrada vi si accede internamente con una scala in cotto ed esternamente tramite una porta in ferro che immette nel garage.



L'accesso al vano autorimessa è intercluso in quanto vi si accede solo da un'area cortilizia di proprietà di terzi (Part. 165 e 375), sulla quale non è stata accertata nessuna servitù a favore.



Il piano primo  
pavimentato con  
ceramica, cotto ecc...

sottostrada è  
materiale vario:  
che necessitano

di manutenzione. Le pareti presentano  
forti segni di umidità risalente.



Il piano terra si compone di un doppio



disimpegno che funge anche da relativo ingresso e copre una superficie di circa mq. 34,70 un ripostiglio di circa mq. 6,80, un soggiorno di circa mq. 32,40, una

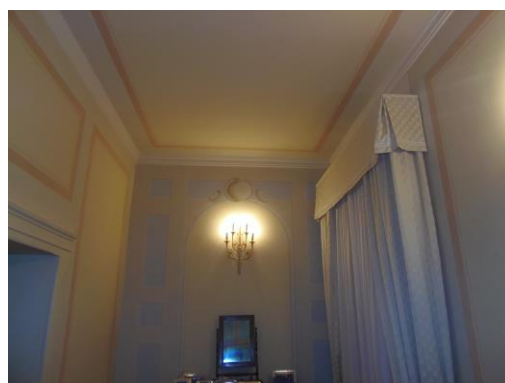
sala da pranzo di circa mq. 30,00, una cucina di circa mq. 21,00, una lavanderia di circa mq. 18,40, un vano studio di circa mq. 27,75 e un bagno con anti bagno rispettivamente di circa mq. 5,00 e circa mq. 3,10. Dal vano sala da pranzo è possibile accedere ad un piccolo balcone che si affaccia sul fronte interno ed ha una superficie di circa mq. 3,80.

Il piano primo, raggiungibile tramite scala che collega i vari piani, ospita la zona notte costituita da quattro camere da letto rispettivamente di mq. 16,50, mq. 19,70, mq. 26,20 e mq. 38,70 circa. La camera da letto “padronale” dispone di bagno esclusivo che ha una superficie di circa mq. 17,50 e una cabina armadio di mq. 15,20 circa, dalla quale si accede a un piccolo balcone di circa mq. 2,00. Una seconda camera che dispone di disimpegno indipendente con accesso al bagno di circa mq. 8,10. Le ulteriori due camere hanno un bagno centrale di circa mq. 8,30 ed in fondo al disimpegno è presente un ripostiglio di circa mq. 8,20.

Dal piano primo tramite scala retrattile è possibile accedere al vano sottotetto che si trova allo stato grezzo.



Le finiture dei piani terra e primo sono di pregio, con soffitti in parte con travi in legno a vista e in parte con decori.





La scala di collegamento del piano terra con il piano primo ha i gradini in sasso bocciardato che al momento del sopralluogo era ricoperto da un tappeto rosso con una ringhiera in ferro battuto e corrimano in legno. Le pareti del vano



scala sono finite con decori.

La pavimentazione dei locali è di diversa tipologia: mattonelle in cotto nello studio, materiale ceramicato nella cucina e nei bagni, legno parquet nei disimpegno, nel soggiorno, nella sala da pranzo e nelle camere da letto.



Il bagno del piano terra è pavimentato con materiale ceramicato ed è dotato di tutti i vasi sanitari e lavello con piano in marmo.



I bagni del piano primo hanno le seguenti caratteristiche:

- il bagno della camera da letto “padronale” è pavimentato con legno parquet nell’anti bagno all’interno del quale è presente un doppio lavello, materiale ceramicato nella parte dei servizi che comprende tutti i vasi sanitari e dispone sia di vasca idromassaggio sia di box doccia.



- il bagno raggiungibile dal disimpegno di arrivo della scala ha una pavimentazione di tipo mosaico. Il piano del lavandino, la parete del box doccia e il perimetro del mobiletto da bagno sono parzialmente rivestiti con lo stesso

materiale. Le restanti parti sono tinteggiate. All'interno sono presenti tutti i vasi sanitari e il box doccia.



- il bagno raggiungibile dal disimpegno che porta al ripostiglio è pavimentato con materiale ceramicato, completo di vasi sanitari, lavello e box doccia.



Gli infissi sono in legno con vetro camera alcuni dei quali dotati di scuretti interni, e scuri esterni mentre al piano terra sono dotati di inferriate.

Le porte interne sono in legno in stile "barocco".



L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas posta nel vano c.t. nel sottoscala al piano primo sottostrada, riscaldamento a pavimento oltre a termosifoni e termoarredi nei bagni.



In generale l'immobile è in normali condizioni manutentive e conservative, salvo la presenza di umidità al piano primo sottostrada e la necessità di interventi alla tinteggiatura esterna.

**- Provenienza.**

\* Con atto di compravendita del 15/12/1997 Rep. n° 97172 il sig. .... acquistava dal sig. ...., l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 162 graffata con la Particella 201 e Particella 312, con terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 13, Particella 162 ente urbano di mq. 632, Particella 201 ente urbano di mq. 254 e Particella 312 ente urbano di mq. 60. Oltre ad 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.

Trascritto a Forlì il 27/12/1997 Art. 10.704.

- Anteriormente al ventennio la proprietà dell'immobile era di proprietà del sig. ....

**- Formalità pregiudizievoli a nome del debitore e per immobile**

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

#### Trascrizioni

\* Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 27/12/2019 Rep. n° 44/2019 a favore della .... contro il sig. ...., avente ad oggetto fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 162 graffata con la Particella 201 e Particella 312, con terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 13, Particella 162 ente urbano di mq. 632, Particella 201 ente urbano di mq. 254 e Particella 312 ente urbano di mq. 60. Oltre ad 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.

Trascritto a Forlì il 05/02/2020 art. 1.164.

\* Verbale di pignoramento immobili del 04/03/2019 Rep. n° 447 a favore di .... contro, fra gli altri, il sig. ...., avente oggetto fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 162 graffata con la Particella 201 e Particella 312 e del 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.

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

\* Verbale di pignoramento immobili del 30/03/2015 Rep. n° 1257 a favore della .... contro, fra gli altri, il sig. ...., avente oggetto fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 162, Particella 201 e Particella 312 e

del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 84, Particelle 202, 313 e 316.

Trascritto a Forlì il 09/04/2015 Art. 3.463.

NB: nella nota del verbale di pignoramento è erroneamente indicato il foglio “84” anziché il foglio “13” relativo alle particelle 202, 313 e 316.

#### Iscrizioni

\* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/01/2015 Rep. n° 44/2015 dell'importo totale di € 50.000,00 a favore della sig.ra .... contro fra gli altri il sig. ...., gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 162 graffata con la Particella 201 e Particella 312 e del 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.

Iscritta a Forlì il 06/02/2015 Art. 256.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 4 annotazioni per restrizioni di beni riguardanti immobili non rientranti nel presente Lotto annotate a Forlì il 06/03/2018 Art. 657; il 11/10/2018 Art. 2812; il 21/12/2018 Art. 3.517 e il 08/10/2020 Art. 2.288.

\* 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 il sig. ...., gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 162, Particella 201 e Particella 312 e del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particelle 202, 313 e 316.

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

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni per restrizioni di beni riguardanti immobili non rientranti nel presente Lotto annotate a Forlì il 16/07/2019 Art. 1943 e il 17/06/2020 Art. 1337.

\* 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 il sig. ...., gravante fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 162 graffata con la Particella 201 e Particella 312 e del 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.

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

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni per restrizioni di beni riguardanti immobili non rientranti nel presente Lotto annotate a Forlì il 16/07/2019 Art. 1944 e il 17/06/2020 Art. 1338.

\* 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, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 162 graffata con la Particella 201 e Particella 312 e del 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.

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

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni per restrizioni di beni riguardanti immobili non rientranti nel presente Lotto annotate a Forlì il 16/07/2019 Art. 1945 e il 17/06/2020 Art. 1339.

**- 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 dei precedenti proprietari del bene nel ventennio, non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni rientranti nel presente Lotto.

**- Situazione occupazionale.**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca a nome del sig. .... per verificare l'esistenza di contratti registrati per l'immobile oggetto di procedura, non accertando contratti per il bene oggetto del presente Lotto.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo il fabbricato era nella disponibilità del sig. .... con la famiglia.

Canone di affitto

Considerate le dimensioni del fabbricato, la tipologia dello stesso, le rifiniture l'ubicazione, l'accessibilità e quant'altro utile ai fini del calcolo del canone di affitto, si stima un canone di affitto annuo pari a circa €. 18.000,00 (€. 1.500,00 mensili).

**- Destinazione Urbanistica del terreno.**

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sogliano al Rubicone è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà immobiliare. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 4181, rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone in data 05/05/2020, risulta che:

- secondo il Piano Strutturale Comunale (Strumentazione cogente per gli ambiti agricoli, centri storici e insediamenti-nuclei storici), ha una destinazione:

- territorio Urbanizzato (art. 28 L.R. 20/2000) – Centro storico,

- Zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori, cimiteri;

- secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio (come variato con Deliberazione di C.C. n° 72 del 20/12/2018), ha una destinazione:

- Territorio Urbano – Sistema insediativo storico (centro storico – nuclei storici)

- Aree a rischio fisico - insediativo;

- zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori e cimiteri.

Sulla proprietà immobiliare vigono i seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico – le Particelle ricadono interamente all'interno di area vincolata ai sensi del R.D.L. n°3267/1923.
- Aree percorse dal fuoco – ai sensi della Legge n. 353 del 21/11/2000 si certifica che, in attuazione alla Deliberazione di G.C. n° 20 del 12/02/2019, le particelle non sono state percorse dal fuoco;
- Beni di uso civico di cui alla Legge 16/06/1927 n°1766 – Si certifica che ai sensi del decreto di accertamento n. 677 del 09/09/1940 dell'allora Provincia di Forlì, è stata accertata l'inesistenza all'interno dell'intero territorio soglianese, di beni di uso civico di cui alla Legge 16/06/1927 n. 1766.

*“La destinazione urbanistica e degli strumenti attuativi come sopra indicati sono certificati visti gli atti d'ufficio e non comprendono eventuali ulteriori vincoli o prescrizioni derivanti da disposizioni di leggi regionali e nazionali”.*

**- Accertamenti ai sensi della ex Legge 47/85.**

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

- \* Fabbricato originario che si presume costruito in data antecedente al 1942;
- \* Autorizzazione del 06/04/1976 n. 29/76 per lavori di sistemazione tetto e installazione docce;
- \* DIA n. 21 del 18/10/1997 prot. N. 11025 per il rifacimento del manto di copertura e posa di barriera al vapore riutilizzo dei medesimi coppi; sostituzione di alcune travi e morali in legno ammalorati; rifacimento di controsoffittature; apertura e chiusura di varchi interni; demolizione ed esecuzione di tramezzature interne; rifacimento di pavimenti interni; posa di sottofondo ai pavimenti; rifacimento impianto elettrico, idrico-sanitario-riscaldamento; rifacimento di intonaco interno ed esterno e tinteggiature interne ed esterne con inizio lavori a partire dal 15/11/1997.

\* DIA del 25/03/1998 prot. N. 2823 per variazione alle opere interne di cui alla DIA del 18/10/1997 e la costruzione di un muro di contenimento e sistemazione dell'area esterna con inizio lavori a partire dal 10/04/1998;

\* con lettera del Comune di Sogliano al Rubicone il Comune comunicava che la DIA di cui sopra (2823 del 25/03/1998) veniva sospesa in quanto carente di documentazione;

\* Richiesta Autorizzazione Edilizia per la sistemazione di area cortilizia e formazione di muro di sostegno. La pratica otteneva parere favorevole in data 27/04/1998 purché venisse completata la documentazione come da richiesta del 28/04/1998 del Comune di Sogliano al Rubicone. Detta pratica non risulta completata;

\* Autorizzazione Edilizia n.21/98 prot. n. 5872 del 16/06/1998 per lavori di formazione di aperture in fabbricato di civile abitazione. Non risulta presentata né l'inizio lavori né la Fine lavori pertanto da ritenersi scaduta e incompleta.

\* Richiesta di realizzazione di pergolato in legno presentata il 04/02/1999 prot. 1057 per la quale non è mai stata rilasciata alcuna autorizzazione.

\* DIA del 30/10/1998 n. 25/98 PG 11015 per lavori di sistemazione recinzione esterna. La pratica risulta incompleta e sospesa.

Sulla base di quanto fornito le pratiche non risultano complete e le richieste di integrazione non sono mai state depositate, non è mai stata data la Fine lavori e di conseguenza non è mai stata rilasciata l'Abitabilità a seguito dei vari interventi eseguiti. Non è stata fornita la documentazione relativa alla pratica sismica richiesta nelle integrazioni.

#### **- Opere in difformità.**

Premesso che tutte le pratiche presentate sono prive di Fine Lavori e manca il Certificato di Abitabilità, acquisendo come dato ultimo l'elaborato allegato alla pratica DIA del 25/03/1998 prot. n. 2823 si riscontrano le seguenti difformità:

- al piano primo sottostrada risulta realizzato un muro al termine della scala proveniente dal piano terra;
- all'interno della cucina rustica sul muro prospiciente la veranda è stata aperta una porta che immette nella veranda esterna;
- la veranda esterna non è autorizzata, pertanto da demolire;
- la finestra all'interno del locale c.t. risulta spostata rispetto a quella indicata nell'elaborato;
- al piano terra e al piano primo non si riscontrano particolari difformità salvo una diversa indicazione di alcune misure interne riscontrate diverse nel raffronto fra elaborato e stato di fatto.

Fra gli elaborati manca la pratica sismica e tutte le pratiche richieste nelle integrazioni.

**N.B. per la regolarità urbanistica amministrativa, sostanzialmente, manca un elaborato che rappresenti lo stato di fatto con indicate le difformità riscontrate, la presentazione della pratica sismica, la dichiarazione di Fine Lavori con tutte le Certificazioni previste dalla normativa e la richiesta di Abitabilità.**

**- Conformità catastale.**

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati e Catasto Terreni era emerso che la situazione agli atti (planimetria catastale e mappa catastale ai terreni) non era corrispondente allo stato dei luoghi.

Ai fini della conformità catastale richiesta si è proceduto con l'aggiornamento sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati.

**- Certificazione Energetica.**

Dalla ricerca presso il Catasto energetico Regionale è emerso che la porzione immobiliare (ex part. 162) è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

n. 03326-089761-2017 redatto dall'Arch. .... rilasciato il 29/11/2017 valido fino al 29/11/2027 dal quale emerge che l'abitazione rientra in classe energetica "F".

A seguito della variazione catastale resesi necessarie per rendere conforme lo stato dei luoghi si è provveduto a redigere Certificazioni APE n. 08868-172697-2021 dal quale risulta che l'immobile rientra in classe energetica "F".

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

La superficie del bene è stata desunta dalla planimetria catastale ed è stata calcolata al lordo dei muri. Nel calcolo della superficie non viene presa in considerazione la superficie della veranda in quanto da demolire.

*Particella 162 sub.1 e 2*

Piano sottostrada	Mq. 143,70 al 50% = Mq. 71,85
Piano Terra	Mq. 274,45 al 100% = Mq. 274,45
Piano Primo	Mq. 250,00 al 100% = Mq. 250,00
Autorimessa	Mq. 70,00 al 50% = Mq. 35,00
Area cortilizia e terreno	Mq. 1.420 al 5% = <u>Mq. 71,00</u>
Complessivamente	Mq. 702,30

**- 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 compravendita per beni simili della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Villa unifamiliare via Egisto Ricci a Sogliano al Rubicone	130	€ 180.000,00	€ 1.384,62
Villa unifamiliare via Villaggio Baviera	100	€ 159.000,00	€ 1.590,00
Villa unifamiliare a Sogliano al Rubicone	170	€ 176.000,00	€ 1.035,29
		<b>V. unitario</b>	€ 1.336,64

Valore di riferimento reperiti presso l’Agenzia delle Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, il valore di ville/villini, in condizioni normali, nella zona centrale di Sogliano al Rubicone varia da un minimo €. 1.200,00 ad un massimo di €. 1.500,00 al mq.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato della porzione immobiliare considerato che si tratta di una villa con materiali di pregio e giardino esclusivo, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori massimi reperiti all’Agenzia delle Entrate, per cui avremo un valore al metro quadrato pari a €. 1.418,32 [(€.1.336,64 + €. 1.500,00):2].

Poiché i dati reperiti dalle indagini eseguite sono riferiti a fabbricati con finiture di tipo normale, non corrispondenti alle rifiniture e ai materiali dell’immobile oggetto della stima, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra

determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche), riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Condizioni estrinseche (zona) = 1,00

Condizioni intrinseche (materiali interni di pregio) = 1,15

Richiesta da parte del mercato (scarsa nell'attuale contesto storico) = 0,90

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 1,00 * 1,15 * 0,90 = \mathbf{1,03}$$

Applicando al valore unitario con il coefficiente di differenziazione avremo un valore specifico relativo al nostro bene pari a (€ 1.418,32/mq.\* 1,03) = € 1.467,96/mq.

Pertanto avremo:

$$V = Mq. 702,30 \times \text{€./mq. } 1.467,96 = \text{€. } 1.030.949,15$$

A tale valore si ritiene di effettuare le seguenti decurtazioni:

- Intervento per opere di deumidificazione che si stimano a corpo in  
- € 20.000,00;
- Oneri e spese tecniche per completamento pratica edilizia, compresa pratica sismica, che si stimano a corpo in  
- € 12.000,00;
- Interventi per opere di ripristino o Sanatoria che si stimano a corpo in  
- € 2.000,00;
- deprezzamento del 10% per eventuali vizi occulti non accertati in occasione della presente relazione e per mancanza di garanzia, pari a  
- € 103.094,91

Valore al netto delle detrazioni                      €.    **893.854,24**

\*\*\*\*\*

**- 4.0) Riepilogo:**

**Lotto Primo: Quota di ½ di proprietà indivisa** di un appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 6.649 catastali, sito in Comune di Borghi, distinto al **Catasto Terreni** di detto Comune, al **Foglio 21** Particelle 143, 144 e 153.

**V. quota di 1/2 di proprietà in capo al sig. ....**                      €. **6.283,30**

**Lotto Secondo: Quota di 3/6 (1/2) di proprietà indivisa** di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Sogliano al Rubicone, distinto al Catasto Terreni di detto Comune, al **Foglio 23, Particella 257.**

V. quota di 3/6 (1/2) di proprietà in capo al sig. .... €. 13.125,00

**Lotto Terzo: Quota di 1/2 di proprietà indivisa** di un fabbricato residenziale con area cortilizia e di sedime, sito in Comune di Sogliano al Rubicone via Trento Trieste n. 11 e via Le Greppe n. 7, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al **Foglio 13, Particella 43 sub. 3 (ex sub.ni 1 e 2)**, categoria A/3 di classe 3, consistenza 10 vani, Rendita Catastale €. 568,10 classamento e rendita proposti (D.M. 701/94). Con terreno di sedime e di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43, Ente Urbano di mq. 270.

V. quota di 1/2 di proprietà in capo al sig. .... €. 111.729,15

**Lotto Quarto: Intera proprietà** costituita da fabbricato di civile abitazione con area urbana e terreno, il tutto sito in Comune di Sogliano al Rubicone via Roma n.89, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al **Foglio 13, Particella 162 sub.1 (ex p.162 graffata con la particella 201)**, categoria A/2 di classe 2, consistenza 15 vani, Rendita Catastale €. 1.278,23 classamento e rendita proposti (D.M. 701/94); **Particella 162 sub.2 (ex p.162 graffata con la particella 201)**, categoria C/6 di classe 2, di mq. 54, rendita Catastale €. 139,44 classamento e rendita proposti (D.M. 701/94); **Particella 312**, area urbana e Terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al **Foglio 13, Particella 162**, Ente Urbano di mq. 886; **Particella 312**, Ente Urbano di mq. 60. Terreno adiacente di complessivi mq. 474 (catastali) sito in Comune di Sogliano al Rubicone distinto al Catasto Terreni di detto Comune, al **Foglio 13, Particella 202**, seminativo di classe 2 di mq. 174, Reddito Dominicale €. 0,67, Reddito Agrario €. 0,49; **Particella 313**, seminativo di classe 2 di mq. 240, Reddito

Dominicale €. 0,93, Reddito Agrario €. 0,68; **Particella 316**, seminativo di classe 2 di mq. 60, Reddito Dominicale €. 0,23, Reddito Agrario €. 0,17.

**V. intera proprietà in capo al sig. .... €. 893.854,24.**

**- 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 (Comune, Provincia, ARPA, ecc.) lo stato delle pratiche edilizie e le eventuali possibilità edificatoria, in

quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

\* Le destinazioni urbanistiche dei terreni sono state indicate come da CDU rilasciati dalle Amministrazioni Comunali. Si consiglia agli interessati ad eseguire preliminarmente presso gli Uffici Comunali la destinazione dei terreni;

\* La stima riguarda esclusivamente la parte immobiliare e non comprende gli arredi o quant'altro amovibile;

\* 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 08/01/2021

Geometra Roberto Zanella