

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott. DANILO MAFFA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 37/2025**

Promossa da:

.....

contro

.....

1

---

**RELAZIONE PERITALE "EPURATA"**

**Custode Giudiziale: IVG**

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
Pec: [giampiero.galassi@geopec.it](mailto:giampiero.galassi@geopec.it)

## - Indice

- Premessa e Quesiti:** da pagina 3 a pagina 11
- Punto 1)** pagine da 11 a 12: Comunicazione all'esecutata dell'incarico ricevuto
- Punto 2)** pagine da 12 a 27: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 27 a 29: Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 29 a 30: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutata e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 31: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagina 31: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagine da 31 a 33: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.
- Punto 8)** pagina 33: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagine da 33 a 34: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagina 34: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punti 11)** pagina 34 : Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 12)** pagine da 34 a 36: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 13)** pagine 36 e 37: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 14)** pagina 37: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 15) e 16)** pagina 37; Certificazione Energetica.
- Punto 17)** pagine 37 e 48: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 18)** pagina 38: Variazione colturale;
- Punto 19)** pagine da 38 a 46: Valutazione del bene immobile.
- Punto 20)** pagina 47: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.
- Punto 21)** pagine da 47 a 51: Elementi utili per la vendita.
- Punto 22)** pagina 51: Formazione dei Lotti.
- Punto 23)** pagina 51: Codice fiscale dell'esecutata.
- Punto 24)** pagina 51: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 25)** pagina 51: Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 26)** pagina 52: Cause pendenti a carico;
- Punto 27)** pagina 52 : Regime fiscale del bene.
- Punto 28)** pagina 52: Istanza di proroga.
- Punto 29)** pagine 52: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 30)** pagine 52 e 53: Invio relazione all'esecutata;
- Punto 31)** pagine da 53 a 57: Conclusioni.

## **- PREMESSA**

### **Operazioni peritali eseguite:**

- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune di Mercato Saraceno per verificare la regolarità amministrativa dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- richiesta presso il Comune di Mercato Saraceno-Ufficio Stato Civile-Demografici dei Certificati Anagrafici (residenza, stato di famiglia ed estratto di matrimonio) dell'esecutata;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- sopralluogo eseguito il 15/12/2025 alla presenza del Custode dell'IVG, del collega dello scrivente Fabio Fontemaggi per eseguire il rilievo metrico degli immobili con strumentazione laser e per rilievo fotografico dello stato dei luoghi.
- redazione di n° 1 Certificato APE per l'alloggio abitativi e n. 3 dichiarazioni di esenzione APE per il locale cantina e le due autorimesse, tutti legati all'appartamento.

### **-QUESITI.**

*1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, la debitrice all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando la debitrice a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con*

avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione degli immobili stessi;

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

3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

4. accerti se gravano sui beni iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutata sui beni pignorati;

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

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

7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutata, con indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale gli immobili sono occupati (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione degli immobili come da provvedimenti giudiziali per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti; in relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare il perito provvederà ad indicare se il canone sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo e se quindi il contratto debba considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi del comma 3° della predetta norma, operando una ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto ed accertando che – in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale x mq rilevata) nonché del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra gli x e gli y €/mq – un canone di locazione "congruo" corrisponde ad un minimo di  $x \text{ mq} \times \text{€ } y/\text{mq} = \text{€ } z/\text{mese}$ ;

8. provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura

condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

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

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione degli immobili, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati;

11. verifichi ed indichi quale sia la destinazione urbanistica degli immobili pignorati, provvedendo ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento, non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta aggiudicazione del compendio pignorato;

12. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui sono soggetti i beni; in mancanza di tali prescrizioni, dica se i beni siano condonabili ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

13. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi

per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto della debitrice sui beni pignorati sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

15. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n° 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

16. ove gli immobili pignorati o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici

del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;

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

18. qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

19. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le

eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);

20. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sugli interi immobili, anche con riferimento alle quote non pignorate;

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

22. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

23. acquisisca il numero di codice fiscale della debitrice esecutata, laddove non presente in atti;

24. acquisisca copia del certificato di stato civile della debitrice esecutata e, ove risulti

coniugata, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

25. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti gli immobili pignorati, ove diversi dalla debitrice esecutata o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

26. verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sugli immobili oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

27. provveda a verificare il regime fiscale degli immobili (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore degli immobili a seconda del regime fiscale al quale sono soggetti;

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

29. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità della debitrice o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata che con riferimento all'immobile nella sua interezza;

30. provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed alla debitrice che sia costituita mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato

cartaceo alla debitrice non costituita a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Ufficio ed eventuali originali di A.P.E.;

**- RISPOSTA AI QUESITI.**

**- 1.0) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;**

\* Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale per accordarsi sulla data del sopralluogo che veniva fissata per il giorno 15/12/2025

\* Con lettera AR del 09/12/2025 lo scrivente Perito Stimatore inviava comunicazione all'esecutata presso la propria residenza sita in Mercato Saraceno, con la quale si riferiva che il giorno 15/12/2025 sarebbe avvenuto l'accesso presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva, siti in Comune di Mercato Saraceno e, pertanto si chiedeva di presenziare all'incontro e di rendere accessibili i locali.

\* In data 15/12/2025 presso i luoghi di procedura, si è provveduto ad eseguire il sopralluogo, visionando le proprietà immobiliari oggetto di procedura alla presenza del collega di studio Fabio Fontemaggi, del Custode Giudiziario dell'I.V.G. e del marito dell'esecutata nella persona del sig. ....., visionando gli immobili e rilevando internamente con strumentazione tutte le porzioni

immobiliari oggetto di procedura al fine di verificarne la conformità edilizia rispetto ai titoli edilizi reperiti presso il Comune di Mercato Saraceno; oltre che eseguire rilievo fotografico dei luoghi.

////////////////////////////////////

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

#### DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

\* Verbale di pignoramento immobili del 05/03/2025 Rep. n° 757 a favore di ....., contro la sig.ra ....., dal quale risulta pignorata l'intera proprietà delle porzioni immobiliari site in Comune di Mercato Saraceno, via San Romano, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 30, Particella 135 sub. 5 (cat. A/3), sub. 7 (cat. C/6), sub. 8 (cat. C/6), sub. 9 (cat. C/2).

Trascritto a Forlì il 20/03/2025 Art. 3.451.

## LOTTO UNICO

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite dallo scrivente in data 11/11/2025.

**Intera proprietà** di un appartamento posto al piano primo, con abbinato due locali autorimesse e un vano cantina facenti parte di un fabbricato di più grandi dimensioni sito in Comune di Mercato Saraceno, località San Romano, via Duilio Farneti n. 20, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Mercato Saraceno,

al **Foglio 30**,

**Particella 135 sub. 5**, categoria A/3 di classe 2, consistenza 4 vani, Rendita Catastale €. 289,22;

**Particella 135 sub. 7**, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 32, Rendita Catastale €. 82,63;

**Particella 135 sub. 8**, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 24, Rendita Catastale €. 61,97;

**Particella 135 sub. 9**, categoria C/2 di classe 1, consistenza mq. 39, Rendita Catastale €. 61,97;

in capo alla ditta catastale:

....., proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Oltre i proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi corte e vano scale non censibile comune a tutti i subalterni (sub.10) e l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 30 Particella 135 Ente Urbano di mq. 765.

**N.B. si segnala che nell'elenco subalterni, viene indicato che il subalterno 9 è un BCC (bene comune censibile a tutti i subalterni), in realtà il vano cantina è di proprietà della sig.ra Kurmaku Lindita come da atto di compravendita del Notaio ... di Cesena del 26/04/2006 rep. 152932 raccolta 51223 Trascritto a Forlì il 03/05/2006 art. 5.278.**

#### CONFINI

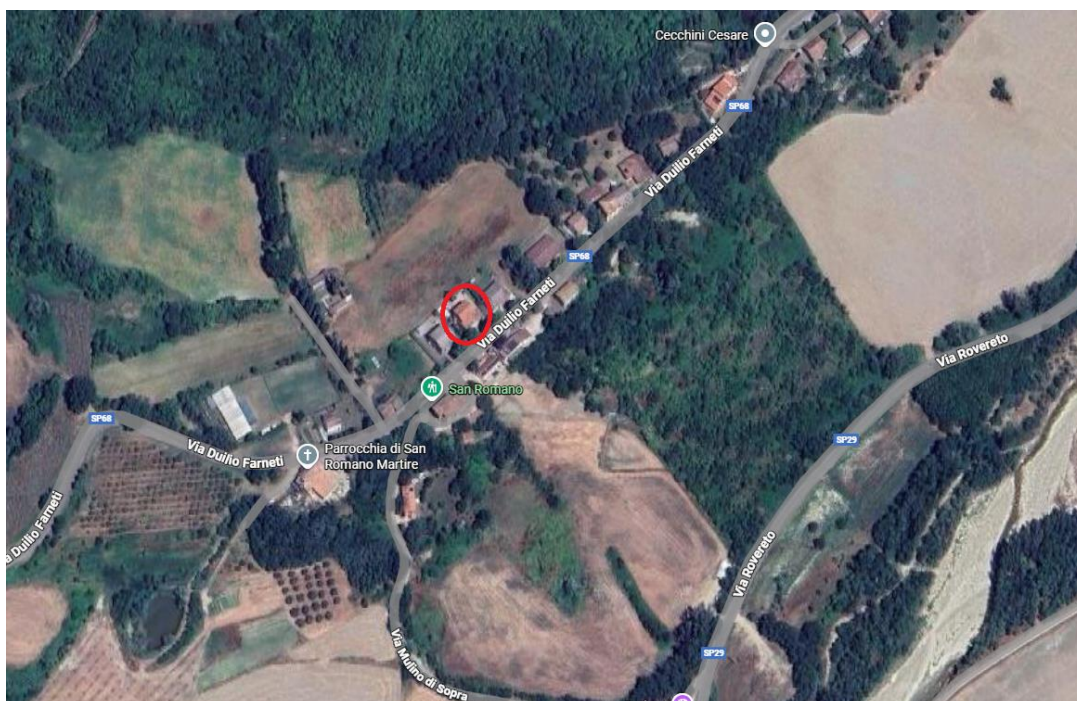
L'appartamento (sub.5) confina con parti comuni condominiali (sub.10); con l'alloggio di proprietà del sig. .... (sub.6); salvo altri.

La restante proprietà identificata con i subalterni 7,8 e 9 confina con parti comuni condominiali (sub.10); salvo altri.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà immobiliare è ubicata in San Romano è una frazione del Comune di Mercato Saraceno che conta poco più di 100 abitanti. Risalendo la valle del Borello s'incontra un primo nucleo di case adagiate sulla pianura, detto S. Romano bassa. A destra si sale, verso l'abitato storico. La frazione, dista 10,53 chilometri dal medesimo comune di Mercato Saraceno raggiungibile percorrendo l'E45, uscita Borello seguendo le indicazioni per San Romano.

In zona è presente una chiesa dedicata al culto di San Romano ed una canonica. Per i servizi di prima necessità è necessario raggiungere la frazione vicina di Borello di Cesena.



### **DESCRIZIONE GENERALE DELLA PALAZZINA PLURIFAMILIARE**

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono poste all'interno di un complesso immobiliare plurifamiliare. Nello specifico la palazzina è composta da n° 3 appartamenti, n° 2 autorimesse e un vano cantina, oltre a spazi

comuni

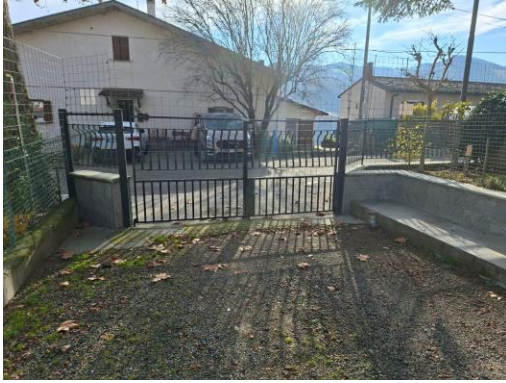


Il fabbricato, che ospita l'alloggio è stato costruito nei primi anni '70 (anno 1974) e mantiene pressochè ancora gli stessi materiali costruttivi dell'epoca. Ha una struttura portante di tipo misto con copertura a falde, manto in laterizio, canali di gronda e pluviali in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate con evidenza di rattoppi e zone di diversa colorazione. Si sviluppa per complessivi 3 piani fuori terra oltre un piano primo sottostrada.

Relativamente ai vani comuni, di fatto, sono costituiti da ingresso, vano scale e disimpegno e area cortilizia pertinenziale esterna e di sedime (sub. 10).

La palazzina plurifamiliare che ospita le porzioni immobiliari dispone di accesso pedonale e carrabile da via Duilio Farneti e dispone di area cortilizia in comune con le altre unità immobiliari.

La proprietà è delimitata su tutti i lati. Su via Duilio Farneti è delimitata da muretto e sovrastante ringhiera in ferro oltre a rete metallica plastificata.

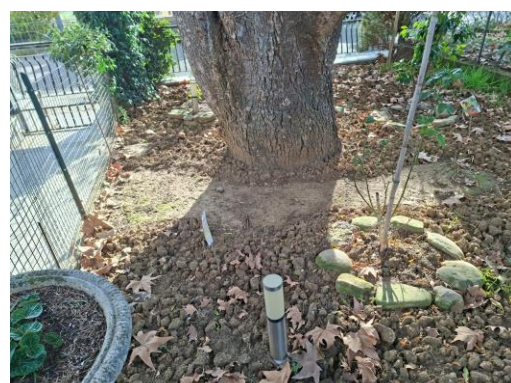


mentre sui restanti lati, la recinzione è costituita da basamento in muratura con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro.



16

L'area cortilizia in parte adibita a camminamenti pedonali e carrabili ed in parte ad area verde è dotata di illuminazione esterna con faretti per l'illuminazione notturna collegati al contatore elettrico di un appartamento estraneo alla procedura.



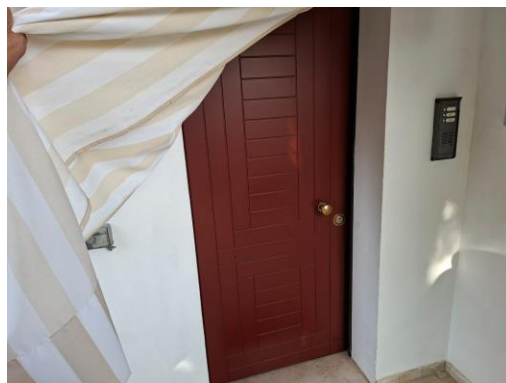


All'interno dell'area cortilizia comune sulla quale le porzioni immobiliari dispongono di diritti proporzionali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. in sede di sopralluogo sono stati accertati dei manufatti di vario genere e tipologia che da verifica comunale sono risultati privi di titolo autorizzativo e oltretutto nemmeno censiti catastalmente.



17

L'ingresso alla palazzina condominiale avviene tramite portone di ingresso blindato



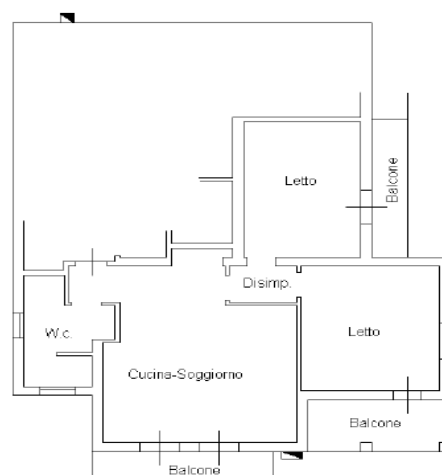
## Appartamento (sub.5)

Trattasi di appartamento posto al piano primo della palazzina condominiale accessibile e raggiungibile solo ed elusivamente per mezzo delle scale comuni condominiali non essendo presente ascensore.



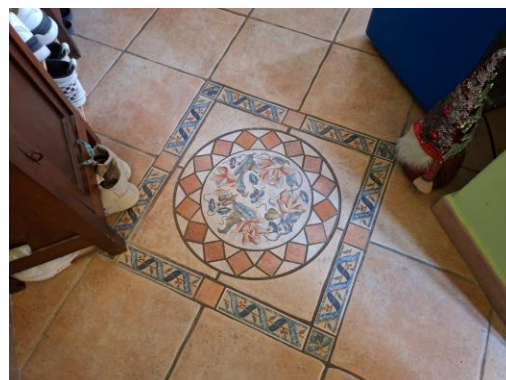
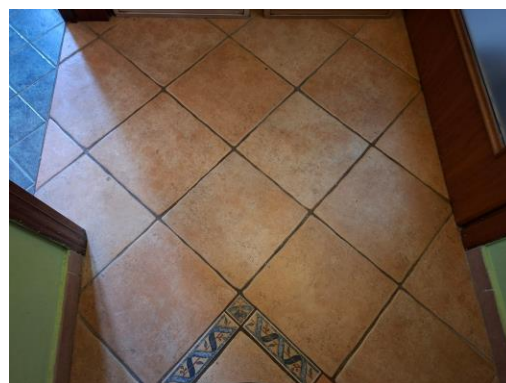
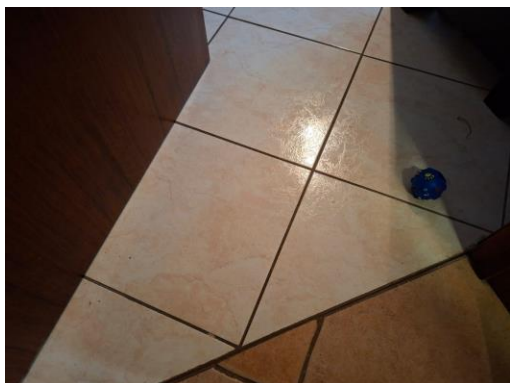
Al suo interno si compone di un ingresso che immette subito nella cucina soggiorno di circa mq. 30,30 un bagno di circa mq. 6,80 e un disimpegno che immette nelle due camere da letto rispettivamente di mq. 14,70 e mq. 16,00. Ogni camera da letto dispone di balconcino. E' presente un terzo balcone accessibile dalla zona giorno.

18

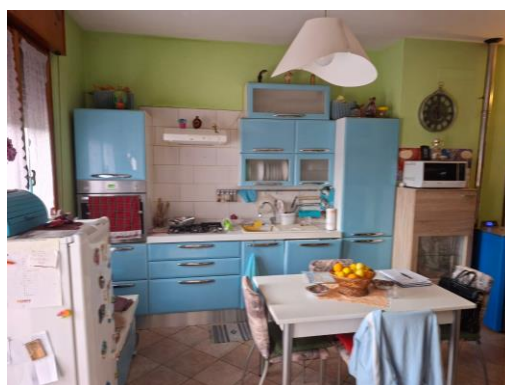


PIANO PRIMO H. 2,95

Le finiture interne sono di tipo medio, con una pavimentazione in tutti gli ambienti in materiale ceramicato di diversa tipologia, alcune con decori e rosoni



La parete attrezzata della cucina è rivestita parzialmente in materiale ceramicato, mentre tutti gli altri ambienti presentano le pareti intonacate e tinteggiate al civile con esclusione di quelle del bagno che sono anch'esse in parte rivestite con piastrelle in ceramica.



Il bagno è pavimentato e rivestito alle pareti con materiale ceramicato, e dispone di tutti i vasi sanitari, lavello e box doccia.



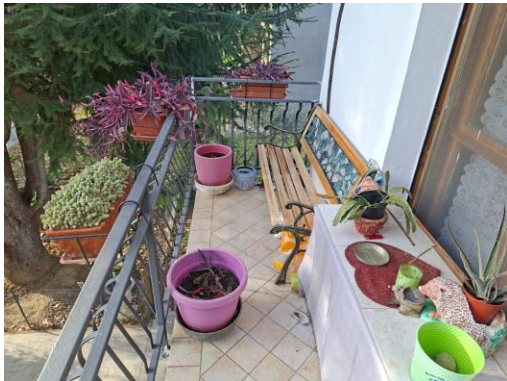
20

Gli infissi sono in legno con vetrocamera corredati di tapparelle in pvc e zanzariere. L'infisso del bagno dispone di vetro satinato.





I balconi sono pavimentati in materiale ceramicato da esterno ed è dotato di ringhiera in ferro.



21

Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino di ingresso è in legno con vetro centrale con decori.



L'alloggio dispone di impianto autonomo sia per quanto concerne il riscaldamento, l'elettricità e il gas domestico. Il riscaldamento dell'alloggio avviene per mezzo di stufa a pellet posta nel soggiorno pranzo. L'acqua calda sanitaria invece viene generata da caldaia a gas metano posta nel bagno



L'impianto elettrico è del tipo tradizionale del tipo sottotraccia. E' presente anche impianto citofonico.

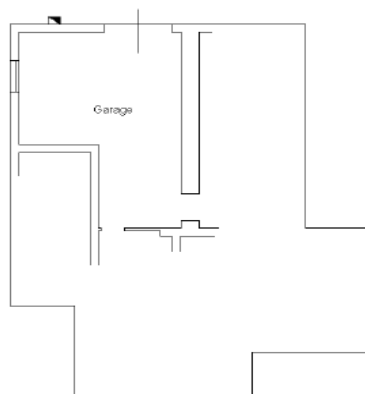


In generale l'alloggio si presenta in normale stato manutentivo, con la necessità di manutenzione agli infissi esterni in legno che si presentano in alcuni punti rovinati. Sono necessari interventi di riammodernamento e adeguamento anche agli impianti che non risultano in linea e conformi alle vigenti normative in materia ma solo alle normative dell'epoca di costruzione.

#### Autorimessa sub.7

Trattasi di un locale autorimessa posto al piano seminterrato della palazzina, accessibile dall'area cortilizia comune condominiale per mezzo di porta basculante con porta pedonale in ferro con apertura manuale.

Il locale ha una forma planimetrica ad "L" per una superficie utile complessiva circa di mq. 30,00 ed un'altezza utile netta interna di mt. 2,25.



PIANO SEMINTERRATO H. 2,25

Il locale è pavimentato in battuto di cemento. All'interno dello stesso è presente un camino a legna. Sul soffitto del locale sono presentile tubazioni di scarico dell'alloggio soprastante di proprietà estranea a quella oggetto di procedura.



Le pareti intonacate e tinteggiate. Dispone di solo impianto elettrico collegato

all'appartamento del piano terra di altra proprietà estranea alla procedura. Il futuro aggiudicatario del bene pertanto dovrà eseguire e sostenere interventi e spese volte al distacco dell'impianto elettrico e collegarlo all'impianto dell'appartamento oggetto di procedura posto al piano primo (sub. 5).

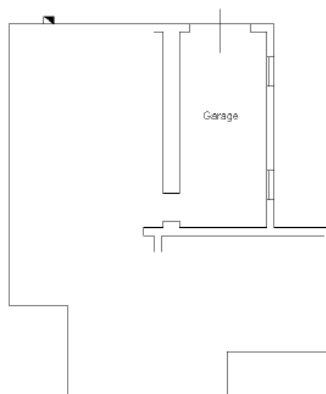
Tale circostante in occasione del sopralluogo è stata dichiarata dal Sig. .... (marito esecutata) che ha dichiarato che le utenze della cantina e dei garage sono alimentate da contatori intestati al fratello (proprietario di unità immobiliare estranea alla procedura).

### Autorimessa sub.8

Trattasi di un locale autorimessa posto al piano seminterrato della palazzina, accessibile dall'area cortilizia comune condominiale per mezzo di porta basculante in ferro con apertura manuale.

Il locale ha una forma planimetrica regolare "rettangolare" per una superficie utile complessiva circa di mq. 24,00 ed un'altezza utile netta interna di mt. 2,25.

24



PIANO SEMINTERRATO H. 2,25

Il locale è pavimentato in battuto di cemento in alcuni punti rovinata.



Sul soffitto del locale sono presenti tubazioni di scarico dell'alloggio soprastante di proprietà estranea a quella oggetto di procedura.

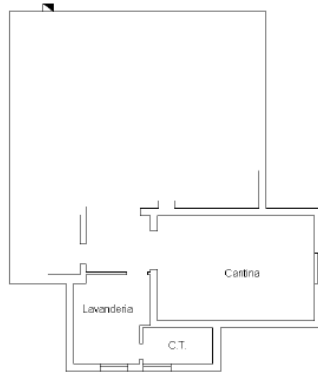
Le pareti intonacate e tinteggiate. Dispone di solo impianto elettrico collegato all'appartamento del piano terra di altra proprietà estranea alla procedura. Il futuro aggiudicatario del bene pertanto dovrà eseguire e sostenere interventi e spese volte al distacco dell'impianto elettrico e collegarlo all'impianto dell'appartamento oggetto di procedura posto al piano primo (sub. 7).

Tale circostanza in occasione del sopralluogo è stata dichiarata dal Sig. .... (marito esecutata) che ha dichiarato che le utenze della cantina e dei garage sono alimentate da contatori intestati al fratello (proprietario di unità immobiliare estranea alla procedura).

#### Vano cantina sub.9

Trattasi di locale cantina, lavanderia e ct posto al piano sottostrada del fabbricato che si fatto è prosecuzione dell'autorimessa (sub. 7). Ha una superficie di circa mq. 25,22, la zona lavanderia ha una superficie di mq. 9,70 e un vano centrale termica di mq. 3,85.

PIANO SEMINTERRATO H. 2,25



PIANO SEMINTERRATO H. 2,25

I locali hanno una pavimentazione in cemento, pareti parzialmente e intonacate e tinteggiate al civile e soffitto solo intonacato.

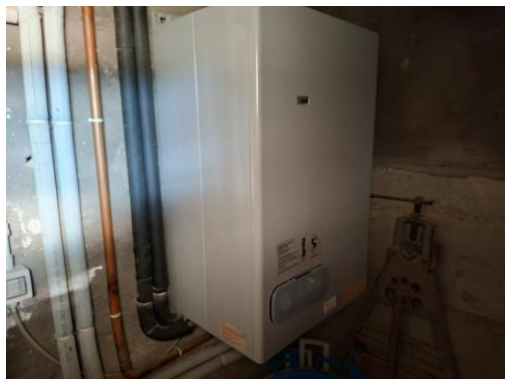


Gli infissi sono in legno con vetro semplice.

Il futuro aggiudicatario del bene pertanto dovrà eseguire e sostenere interventi e spese volte al distacco dell'impianto elettrico e collegarlo all'impianto dell'appartamento oggetto di procedura posto al piano primo (sub. 7).

In occasione del sopralluogo, al riguardo, il sig. .... (marito esecutata) ha dichiarato che le utenze della cantina/lavanderia sono alimentate da contatori intestati al fratello (proprietario di unità immobiliare estranea alla procedura).

All'interno del vano "C.T." è posta la caldaia che fornisce il riscaldamento ad altra unità immobiliare e non all'abitazione oggetto di pignoramento.



////////////////////////////////////

**- 3.0) verifichi la proprietà del bene pignorato in capo alla parte esecutata e l'esatta provenienza dello stesso; a tal fine l'esperto risulterà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.**

27

#### ATTO DI PROVENIENZA

\* Con atto di compravendita del Notaio ..... di Cesena del 26/04/2006 rep. 152932 raccolta 51223, l'esecutata acquistava dai signori ....., l'intera proprietà delle porzioni immobiliari site in Comune di Mercato Saraceno, identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 30, Particella 135 subalterni 5, 7, 8 e 9

Trascritto a Forlì il 03/05/2006 art. 5.278.

**N.B.** Nell'atto viene indicato che la vendita è comprensiva dei proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi corte e vano scale non censibile comune a tutti i subalterni (sub.10) e l'area di sedime e di pertinenza

identificata al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 30 Particella 135 Ente Urbano di mq. 765.

#### STORIA VENTENNALE

\* Con Denuncia di Successione del 06/02/1992 rep. 19/576 del defunto ..... deceduto il 15/09/1990 la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà indivisa, fra gli altri beni, della porzione immobiliare sita in Comune di Mercato Saraceno, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 30, Particella 135 sub. 3 diveniva di proprietà delle eredi ..... per la quota di  $\frac{1}{8}$  ciascuno Trascritto a Forlì il 13/02/1992 art. 2.807.

**N.B: Risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14/01/1991 rep. 1/91 da parte della sig.ra ....., trascritta a Forlì il 17/01/1991 art. 965.**

**Non risulta trascritta nemmeno l'accettazione di eredità da parte dell'erede .....**

28

\* Con Denuncia di Successione del 08/09/1989 rep. 65/551 del defunto ..... deceduto il 16/03/1988 l'intera proprietà, fra gli altri beni, della porzione immobiliare sita in Comune di Mercato Saraceno, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 30, Particella 135 sub. 3 e al Catasto Terreni al Foglio 30 Particelle 135 di mq. 675, diveniva di proprietà degli eredi Collinelli Pier Giorgio, Collinelli Carlo, Collinelli Federico e Collinelli Maurizio per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno Trascritto a Forlì il 20/09/1989 art. 7.167.

**N.B: Non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte degli eredi .....**

\*\* Al sig. .... il terreno deriva dalla ..... con atto del 23/07/1975 Pubblico ufficiale .... Repertorio n. 30565 - UR Sede CESENA (FC) Registrazione n.

2384 registrato in data 11/08/1975 - Voltura n. 31776 in atti dal 08/10/1976  
(vedi visura catastale al Catasto Terreni)

////////////////////////////////////

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

**Formalità pregiudizievoli a nome dell'esecutato**

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dell'esecutata .... e per identificativo catastale dell'immobile pignorato accertando le seguenti formalità pregiudizievoli.

**TRASCRIZIONI CONTRO**

\* Verbale di pignoramento immobili del 05/03/2025 Rep. n° 757 a favore di ....., contro la sig.ra ....., dal quale risulta pignorata l'intera proprietà delle porzioni immobiliari site in Comune di Mercato Saraceno, via San Romano, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 30, Particella 135 sub. 5 (cat. A/3), sub. 7 (cat. C/6), sub. 8 (cat. C/6), sub. 9 (cat. C/2).

Trascritto a Forlì il 20/03/2025 Art. 3.451.

**ISCRIZIONI**

\*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/04/2006 Rep. n° 152933/51224 dell'importo totale di €. 220.000,00 a fronte di un capitale di €. 110.000,00 a favore della ..... contro la Sig.ra ..... gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari urbane identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 30 Particella 135 sub.ni 5, 7, 8 e 9.

Iscritta a Forlì il 03/05/2006 Art. 1.955

**N.B.** l'ipoteca vaniva annotata per quietanza e conferma il 29/01/2009 rep. 161739/57054 annotata a Forlì il 24/02/2009 art. 644.

**Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari**

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dei precedenti proprietari: .....

Dalla ricerca eseguita a nome dei precedenti proprietari non sono state accertate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli attive riguardanti il bene oggetto di procedura esecutiva.

//

**- 5.0) "Prenda visione ed estrapola copie.....omissis..".**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

- \* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia delle planimetrie catastali delle porzioni immobiliari urbane, quadro dimostrativo ed elenco subalterni;
- \* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza del complesso immobiliare condominiale all'interno del quale è ricompresa la porzione immobiliare oggetto di procedura.

//

**- 6.0) "Dica se debba sopperirsi ...omissis...".**

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti sui beni oggetto di procedura.

//

**- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili**

**del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti; in relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare il perito provvederà ad indicare se il canone sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo e se quindi il contratto debba considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi del comma 3° della predetta norma, operando una ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto ed accertando che – in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale x mq rilevata) nonché del fatto che le tabelle OMI per un fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra gli x e gli y €/mq – un canone di locazione “congruo” corrisponde ad un minimo di  $x \text{ mq} \times \text{€ } y/\text{mq} = \text{€ } z/\text{mese}$ ;**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì- Cesena è stata effettuata richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere registrati per

l'immobile oggetto. In risposta l'Ufficio Preposto comunicava che dall'interrogazione effettuata dal Sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria non risultano attualmente in essere e stipulati contratti in qualità di locatore, dalla sig.ra .....

#### Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare pignorata, era nella disponibilità della sig.ra .....

#### Valore locativo

Considerata la tipologia della proprietà (appartamento con due autorimesse e servizi), le sue dimensioni, l'ubicazione, l'accessibilità, dello stato manutentivo e conservativo, etc.. in virtù delle attuali quotazioni di mercato riguardanti gli affitti di beni simili in zona, lo scrivente ritiene che il canone di locazione annuo complessivo per le porzioni immobiliari sia da ritenersi congruo in €. 7.200,00 pari a €. 600,00 mensili.

32

//

**-8.0) provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004 ...omissis... ”.**

La proprietà condominiale che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura è soggetta ai vincoli di Piano del Comune Mercato Saraceno, di destinazione e ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

//

**-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri,**

***anche di natura condominiale, ...omissis..”.***

Trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un complesso condominiale vigono i vincoli di natura condominiale sugli spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Il complesso immobiliare che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura al suo interno ospita complessivamente n° 5 unità immobiliari di cui 3 ad uso abitativo, n°2 ad uso autorimessa e n°1 ad uso deposito.

Attualmente non è presente nomina di Amministratore Condominiale e le spese per le manutenzioni e/o spese di luce comune vengono ripartite fra i proprietari proporzionalmente alla quota di proprietà.

//

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

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento della proprietà immobiliare, che si possono quantificare forfettariamente in €. 1.200,00 annue, al netto di imposte.

//

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

In base agli atti amministrativi rilasciati e inviati dal Comune di Mercato Saraceno, la destinazione urbanistica della proprietà immobiliare è la seguente:

- (sub.5), alloggio residenziale abitativo al piano primo;
- (sub.7), autorimessa al piano primo sottostrada;
- (sub.8), autorimessa al piano primo sottostrada;
- (sub.9), locale deposito (cantina) al piano primo sottostrada.

//

**-12.0) “ laddove sia stato pignorato un fabbricato, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso... omissis....”**

Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà condominiale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura e la porzione urbana in questione.

Dalla ricerca l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mercato Saraceno forniva la seguente documentazione:

Licenza per Lavori Edili n° 1407 del 18/02/1974.

- Licenza per Lavori Edili n° 1407 del 18/02/1974 rilasciata dal Comune di Mercato Saraceno per la costruzione di fabbricato urbano;
- Certificato di ultimazione Lavori e riconoscimento di conformità dell’opera al progetto approvato con la quale veniva dichiarato che i lavori di cui alla Licenza 1407/74 erano stati ultimati in data 09/04/1976;
- Autorizzazione di abitabilità prot. n. 1407 del 17/08/1976, con la quale veniva dichiarato abitabile il fabbricato.

Concessione in Sanatoria n° 343 del 03/06/1988

- Concessione in Sanatoria n° 343 del 03/06/1988 rilasciata dal Comune di Mercato Saraceno per i lavori di cambio di destinazione d’uso da sottotetto ad abitazione, difformità estetiche. Cambio di destinazione d’uso da negozio ad abitazione al piano rialzato;

Permesso di Costruire n° 1/2006.

- Permesso di Costruire n° 1/2006 del 16/01/2006, rilasciato dal Comune di Mercato Saraceno per il progetto di divisione e ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione; successivamente volturato ai signori ... in data

04/07/2006;

- inizio Lavori del 05/01/2007 con la quale la sig.ra .... comunicava che i lavori di cui al P.C. 1/2006 sarebbero iniziati in data 15/01/2007;

- Richiesta di proroga di anni due al termine di validità del permesso di costruire del 29/12/2009 dei signori .. al Responsabile del settore Edilizia Urbanistica del Comune di Mercato Saraceno, con postilla di parere favorevole del 04/02/2010;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 60/2011.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 60/2011 del 26/04/2011 depositata in Comune di Mercato Saraceno dal sig. .... per opere realizzate in difformità al P.C. 1/2006 e successiva voltura d'intestazione del 04/07/2006;

- Comunicazione di sospensione della pratica SCIA n. 60/2011 del 29/04/2011 prot. n. 6278 per carenza di documentazione quale: Autorizzazione allo scarico, pagamento sanzione €. 500,00 come da determinazione allegata, timbro e firma del tecnico sul modello della SCIA, copia del documento di riconoscimento dei proprietari e del tecnico firmatari della SCIA, dichiarazione sotto forma di atto di notorietà sull'epoca realizzazione abuso, variante alla pratica sismica n. 16/2006 e presentazione del collaudo statico e dell'attestazione di conformità sismica, accatastamento aggiornato, n. 1 bollo da €. 14,62 pe ritiro accertamento di conformità, con rammento a presentare la richiesta di agibilità dell'edificio.

35

STATO DELLA PRATICA

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva risultano alla data della presente relazione prive di certificato di abitabilità e oltretutto dispongono di pratiche edilizie/autorizzative a tutt'oggi ancora aperte e scadute.

////////////////////////////////////

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

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi all'interno della porzione immobiliare oggetto di procedura non sono state accertate difformità edilizie che necessitano di presentazione di pratica in Sanatoria e/o opere di rimessa in pristino.

//

**-14.0) “Verifichi se il bene pignorato ...omissis...”**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.  
L'intera proprietà in capo all'esecutata ..... deriva da atto di compravendita del Notaio ..... del 26/04/2006 rep. 152932 raccolta 51223, trascritto a Forlì il 03/05/2006 art. 5.278.

//

**- 15.0) “verifichi, per i fabbricati, ..omissis..”;**

**-16.0) “ove l'immobile pignorato sia esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., omissis..”**

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che per la proprietà oggetto di procedura esecutiva ad uso abitativo non è registrata Certificazione APE in corso di validità.

Al riguardo lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto a redigere e registrare Attestato di Prestazione Energetica n° 08868-772538-2025 del 19/12/2025 valido fino al 19/12/2035 dal quale si evince che l'alloggio residenziale rientra in classe energetica “C”.

Per le porzioni immobiliari (sub.ni 7-8 e 9) trattandosi di autorimesse e locale deposito, prive di impianti di riscaldamento e/o altro, gli stessi sono esclusi dall'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

//

**-17.0) “qualora il fabbricato non sia ancora censito al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, ..omissis..”;**

La proprietà immobiliare urbana (appartamento con due autorimesse e vano cantina) risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento.

////////////////////////////////////

**-18.0) “qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata, omissis..”**

Le planimetrie catastali delle porzioni immobiliari oggetto di procedura, estrapolate dal servizio telematico dell’Agenzia del Territorio di Forlì- Sezione Catasto Fabbricati, dal raffronto con quanto rilevato e accertato in occasione del sopralluogo non hanno rilevato difformità tali da rendere necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale.

Si intende precisare al fine di esautività di risposta al quesito che il quadro dimostrativo ed elenco subalterni della proprietà comune condominiale non è correttamente eseguito sia come grafica sia come diciture pertanto sarà da aggiornare per renderlo conforme sia come disposizione sia come proprietà

////////////////////////////////////

**-19.0) “Proceda alla stima del bene pignorato, ...omissis..”**

**Consistenza commerciale** (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le

indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

**NB:** La superficie della porzione immobiliare da intendersi al lordo dei muri è stata desunta dall'elaborato grafico di progetto allegato alla SCIA n° 60 del 26/04/2011 ed in base alle misurazioni eseguite in loco.

DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE di RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE
<b>SUBALTERNO 5</b>			
Appartamento p.1	82,00	100%	82,00
Balconi	16,70	50%	8,35
		<b>Totale Parziale</b>	<b>Mq. 90,35</b>
<b>SUBALTERNO 7</b>			
Autorimessa	40,00	50%	20,00
		<b>Totale Parziale</b>	<b>Mq. 20,00</b>
<b>SUBALTERNO 8</b>			
Autorimessa	32,00	50%	16,00
		<b>Totale Parziale</b>	<b>Mq. 16,00</b>
<b>SUBALTERNO 9</b>			
Cantina	50,00	50%	25,00
		<b>Totale Parziale</b>	<b>Mq. 25,00</b>
		<b>COMPLESSIVAMENTE</b>	<b>Mq. 151,35</b>

**-Criterio di Stima.**

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88-206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (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 e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

#### **Valori di avvenute compravendite**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ricerca al fine di verificare la trascrizione di alcuni atti di vendita di alloggi ricompresi nello stesso condominio nell'anno in corso, da avere come comparabili. Dalla ricerca non sono emersi atti trascritti di recente (2025) per alloggi simili a quello oggetto di stima ricompresi nel fabbricato in cui è posto l'alloggio oggetto di stima.

#### **Valori di immobili simili in vendita**

Presso gli operatori del settore immobiliare di Mercato Saraceno e dintorni è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per

immobili in vendita nella zona di San Romano, della stessa tipologia della proprietà da valutare.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
San Romano - Casa indipendente con box compreso	150	€ 130.000,00	€ 866,67
Piavola (comune di Mercato Saraceno) appartamento con garage/box auto e due cantine	120	€ 170.000,00	€ 1.416,67
Trilocale via Pietro Nenni 74, Osteria Di Piavola, Mercato Saraceno, con garage privato e cantina	95	€ 124.000,00	€ 1.305,26
appartamento situato al primo piano di una palazzina trifamiliare a Piavola, frazione di Mercato Saraceno.	172	€ 90.000,00	€ 523,26
V. unitario			€ 1.027,96

### Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (valori

### OMI)

40

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per reperire valori di immobili ad uso residenziale, è emerso che la quotazione immobiliare di immobili ad uso residenziale in normale stato conservativo simili al bene oggetto di stima per ubicazione, etc... variano da un minimo di €/mq. 900,00 ad un massimo di €/mq. 1.200,00

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: MERCATO SARACENO

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

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

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

-Geom. Galassi Giampiero-  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerata la zona in cui è ubicata la proprietà immobiliare oggetto di stima, il contesto condominiale in cui è ricompresa, l'appetibilità commerciale di immobili simili nella zona, lo scrivente ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni medie di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a  $[(\text{€ } 1.027,96 + \text{€ } 1.050,00):2] = \text{€./mq. } 1.038,98$

Pertanto avremo:

V. alloggio residenziale (sub. 5)=

Mq. 90,35 \* €./mq. 1.038,98= €. 93.871,84

V. autorimessa (sub. 7)=

Mq. 20,00 \* €./mq. 1.038,98= €. 20.779,60

V. autorimessa (sub. 8)=

Mq. 16,00 \* €./mq. 1.038,98= €. 16.623,68

V. cantina (sub. 9)=

Mq. 25,00 \* €./mq. 1.038,98= €. 25.974,50

Complessivamente €. 157.249,62

41

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche  
delle porzioni immobiliari**

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche (materiali e rifiniture).

**Subalterno 5 (App.to)**

-Vetustà: considerato che il complesso di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di stima è originario degli anni 70' ma che nell'anno 2011 è stato

oggetto di intervento di manutenzione, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 15% per cui pari a (€.93.871,84 \*15%), - €. 14.080,77

- Mancanza di Abitabilità: considerato che l'alloggio è privo di abitabilità e oltretutto risulta avere pratica edilizia scaduta e da rinnovare si ritiene giusto e corretto adeguare ai fini valutativi il valore dell'alloggio in condizioni di normalità sopra determinato con l'applicazione di una percentuale di deprezzamento del 15% considerato anche le pratiche da riaprire e richiesta di conformità ivi compresi sanzioni e diritti non pagati (€.93.871,84 \*15%), pari a - €. 14.080,77

- Accessibilità: considerato che la porzione immobiliare è posta al piano primo di un fabbricato pluriuso accessibile solo ed esclusivamente per mezzo delle scale non essendo servito di ascensore, ai fini valutativi si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 5% per cui pari a (€. 93.871,84\* 5%) = - €. 4.693,59

- Difformità parti comuni: considerato che nelle parti comuni alla porzione immobiliare (area cortilizia) sono state accertate difformità edilizie (costruzione di manufatti privi di titolo), si ritiene di decurtare la quota proporzionale per tale prestazione quantificata proporzionalmente in - €. 1.500,00

Complessivamente valore al netto delle detrazioni €. 59.516,71

Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 5.951,67 (€. 59.516,71 \*10%) per cui avremo,

**V. attuale dell'alloggio** alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo: (€. 59.516,71 - €. 5.951,67 ) = €. **53.565,04**

### **Autorimessa (sub. 7)**

-Vetustà: considerato che il complesso di cui è parte la porzione immobiliare

oggetto di stima è originario degli anni 70' ma che nell'anno 2011 è stato oggetto di intervento di manutenzione, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 15% per cui pari a (€20.779,60\*15%), - €. 3.116,94

- Mancanza di Abitabilità: considerato che l'autorimessa è priva di abitabilità/agibilità e oltretutto risulta avere pratica edilizia scaduta e da rinnovare si ritiene giusto e corretto adeguare ai fini valutativi il valore dell'alloggio in condizioni di normalità sopra determinato con l'applicazione di una percentuale di deprezzamento del 15% considerato anche le pratiche da riaprire e richiesta di conformità ivi compresi sanzioni e diritti non pagati (€20.779,60\*15%) pari a - €. 3.116,94

- Difformità parti comuni: considerato che nelle parti comuni alla porzione immobiliare (area cortilizia) sono state accertate difformità edilizie (costruzione di manufatti privi di titolo), si ritiene di decurtare la quota proporzionale per tale prestazione quantificata proporzionalmente in - €. 500,00

-Interventi di distacco impianto elettrico: considerato che la porzione immobiliare dispone di impianto elettrico collegato ad altra unità immobiliare estranea alla procedura si dovranno sostenere dei costi di distacco e riallaccio della linea al contatore dell'appartamento pignorato, con un costo stimato a corpo in - €. 1.200,00

Complessivamente valore al netto delle detrazioni €. 12.845,72

Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 1.284,57 (€. 12.845,72 \*10%) per cui avremo,

**V. attuale dell'autorimessa** alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo: (€. 12.845,72 - €. 1.284,57 ) = **€. 11.561,14**

### **Autorimessa (sub. 8)**

-Vetustà: considerato che il complesso di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di stima è originario degli anni 70' ma che nell'anno 2011 è stato oggetto di intervento di manutenzione, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 15% per cui pari a (€ 16.623,68\*15%), - € 2.493,55

- Mancanza di Abitabilità: considerato che l'autorimessa è priva di abitabilità/agibilità e oltretutto risulta avere pratica edilizia scaduta e da rinnovare si ritiene giusto e corretto adeguare ai fini valutativi il valore dell'alloggio in condizioni di normalità sopra determinato con l'applicazione di una percentuale di deprezzamento del 15% considerato anche le pratiche da riaprire e richiesta di conformità (€ 16.623,68\*15%), pari a - € 2.493,55

- Difformità parti comuni: considerato che nelle parti comuni alla porzione immobiliare (area cortilizia) sono state accertate difformità edilizie (costruzione di manufatti privi di titolo), si ritiene di decurtare la quota proporzionale per tale prestazione quantificata proporzionalmente in - € 350,00

-Interventi di distacco impianto elettrico: considerato che la porzione immobiliare dispone di impianto elettrico collegato ad altra unità immobiliare estranea alla procedura si dovranno sostenere dei costi di distacco e riallaccio della linea al contatore dell'appartamento pignorato, con un costo stimato a corpo in - € 1.000,00

Complessivamente valore al netto delle detrazioni € 10.286,58

Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 1.028,66 (€ 10.286,58 \*10%) per cui avremo,

**V. attuale dell'autorimessa** alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo: (€ 10.286,58 - € 1.028,66 ) = €.

**9.257,92**

### **Cantina (sub. 9)**

-Vetustà: considerato che il complesso di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di stima è originario degli anni 70' ma che nell'anno 2011 è stato oggetto di intervento di manutenzione, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 15% per cui pari a (€.25.974,50\*15%), - €. 3.896,17

- Mancanza di Abitabilità: considerato che l'autorimessa è priva di abitabilità/agibilità e oltretutto risulta avere pratica edilizia scaduta e da rinnovare si ritiene giusto e corretto adeguare ai fini valutativi il valore dell'alloggio in condizioni di normalità sopra determinato con l'applicazione di una percentuale di deprezzamento del 15% considerato anche le pratiche da riaprire e richiesta di conformità ivi compresi sanzioni e diritti non pagati (€.25.974,50\*15%), pari a - €. 3.896,17

- Difformità parti comuni: considerato che nelle parti comuni alla porzione immobiliare (area cortilizia) sono state accertate difformità edilizie (costruzione di manufatti privi di titolo), si ritiene di decurtare la quota proporzionale per tale prestazione quantificata proporzionalmente in - €. 1.900,00

-Interventi di distacco impianto elettrico: considerato che la porzione immobiliare dispone di impianto elettrico collegato ad altra unità immobiliare estranea alla procedura si dovranno sostenere dei costi di distacco e riallaccio della linea al contatore dell'appartamento pignorato, con un costo stimato a corpo in - €. 1.400,00

Complessivamente valore al netto delle detrazioni €. 14.882,16

Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 1.488,22 (€. 14.882,16 \*10%) per cui avremo,

**V. attuale della cantina** alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo: (€. 14.882,16 - €. 1.488,22 ) = **€. 13.393,94**

-----  
**Valore complessivo della proprietà pignorata (app.to + autorimesse + cantina) in capo alla sig.ra ..... €.** 87.778,04

(valore comprensivo dell'incidenza delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)

////////////////////////////////////

**-20.0) “ nell’ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;**

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla quota di 1/1 di proprietà in capo alla sig.ra .....

////////////////////////////////////

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

**Intera proprietà** di un appartamento posto al piano primo, con abbinato due locali autorimesse e un vano cantina facenti parte di un fabbricato di più grandi dimensioni sito in Comune di Mercato Saraceno, località San Romano, via Duilio Farneti n. 20, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno, al Foglio 30, Particella 135 subalterni 5, 7, 8 e 9 in capo alla ditta catastale .....proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Oltre i proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi corte e vano scale non censibile comune a tutti i subalterni (sub.10) e l'area di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 30 Particella 135 Ente Urbano di mq. 765.

**N.B. si segnala che nell'elenco subalterni, viene indicato che il subalterno 9 è un BCC (bene comune censibile a tutti i subalterni), in realtà il vano cantina è di proprietà della sig.ra .... come da atto di compravendita del Notaio ..... di Cesena del 26/04/2006 rep. 152932 raccolta 51223 Trascritto a Forlì il 03/05/2006 art. 5.278.**

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono poste all'interno di un

complesso immobiliare plurifamiliare ubicata in San Romano è una frazione del Comune di Mercato Saraceno che conta poco più di 100 abitanti.

Nello specifico la palazzina è composta da n° 3 appartamenti, n° 2 autorimesse e un vano cantina, oltre a spazi comuni

Il fabbricato, che ospita l'alloggio è stato costruito nei primi anni '70 (anno 1974) e mantiene pressochè ancora gli stessi materiali costruttivi dell'epoca. Ha una struttura portante di tipo misto con copertura a falde, manto in laterizio, canali di gronda e pluviali in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate con evidenza di rattoppi e zone di diversa colorazione. Si sviluppa per complessivi 3 piani fuori terra oltre un piano primo sottostrada.

Relativamente ai vani comuni, di fatto, sono costituiti da ingresso, vano scale e disimpegno e area cortilizia pertinenziale esterna e di sedime (sub. 10).

La palazzina plurifamiliare che ospita le porzioni immobiliari dispone di accesso pedonale e carrabile da via Duilio Farneti e dispone di area cortilizia in comune con le altre unità immobiliari.

L'area cortilizia in parte adibita a camminamenti pedonali e carrabili ed in parte ad area verde è dotata di illuminazione esterna con faretti per l'illuminazione notturna collegati al contatore elettrico di un appartamento estraneo alla procedura.

All'interno dell'area cortilizia comune sulla quale le porzioni immobiliari dispongono di diritti proporzionali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. in sede di sopralluogo sono stati accertati dei manufatti di vario genere e tipologia che da verifica comunale sono risultati privi di titolo autorizzativo e oltretutto nemmeno censiti catastalmente.

L'appartamento oggetto di procedura è posto al piano primo della palazzina condominiale accessibile e raggiungibile solo ed elusivamente per mezzo

delle scale comuni condominiali non essendo presente ascensore.

Si compone di un ingresso che immette subito nella cucina soggiorno di circa mq. 30,30 un bagno di circa mq. 6,80 e un disimpegno che immette nelle due camere da letto rispettivamente di mq. 14,70 e mq. 16,00. Ogni camera da letto dispone di balconcino. E' presente un terzo balcone accessibile dalla zona giorno.

L'alloggio dispone di impianto autonomo sia per quanto concerne il riscaldamento, l'elettricità e il gas domestico. Il riscaldamento dell'alloggio avviene per mezzo di stufa a pellet posta nel soggiorno pranzo. L'acqua calda sanitaria invece viene generata da caldaia a gas metano posta nel bagno

In generale l'alloggio si presenta in normale stato manutentivo, con la necessità di manutenzione agli infissi esterni in legno che si presentano in alcuni punti rovinati. Sono necessari interventi di riammodernamento e adeguamento anche agli impianti che non risultano in linea e conformi alle vigenti normative in materia ma solo alle normative dell'epoca di costruzione.

All'alloggio sono abbinati due locali autorimessa e un locale cantina tutti posti al piano sottostada del fabbricato. I locali autorimessa (sub.ni 7 e 8) hanno rispettivamente una superficie di mq. 30,00 e mq. 24,00 mentre l'unità cantina (sub. 9) una superficie di mq. 25,00 circa. Queste unità a servizi come impiantistica elettrica e/o altro sono collegati ad un appartamento di altra proprietà e non oggetto di procedura esecutiva ricompreso nel fabbricato plurifamiliare. Il futuro aggiudicatario del bene pertanto dovrà eseguire e sostenere interventi e spese volte al distacco dell'impianto elettrico e collegarlo all'impianto dell'appartamento oggetto di procedura posto al piano primo (sub. 7).

Dalle verifiche e ricostruzione ipo-catastale eseguita non risulta trascritta

l'accettazione di eredità da parte della sig.ra ... né quella dei signori .....  
(proprietari precedenti dei beni pignorati)

La proprietà immobiliare è in uso e abitata dall'esecutata e famiglia.

Considerata la tipologia della proprietà (alloggio bilocale con deposito), le sue dimensioni, l'ubicazione, l'accessibilità, dello stato manutentivo e conservativo, etc.. in virtù delle attuali quotazioni di mercato riguardanti gli affitti di beni simili in zona, lo scrivente ritiene che il canone di locazione annuo complessivo per le porzioni immobiliari sia da ritenersi congruo in €. 7.200,00 pari a €. 600,00 mensili.

In base agli elaborati grafici di progetto ed in base alla planimetria catastale nell'alloggio residenziale non sono state accertate difformità tali da rendere necessaria la presentazione di pratiche di aggiornamento e/o sanatoria né opere di rimessa in pristino.

Le porzioni immobiliari sono prive di certificato di Abitabilità/Usabilità ed inoltre le pratiche edilizie risultano scadute e ancora aperte.

La proprietà immobiliare ha una superficie complessiva di mq. 151,35 di cui mq. 90,35 per l'alloggio (sub. 7); mq. 20,00 per l'autorimessa (sub. 7); mq. 16,00 per l'autorimessa (sub. 8) e mq. 25,00 per il locale cantina (sub. 9).

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, che si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 1.200,00 annue.

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale oltre ai vincoli di Piano del Comune Mercato Saraceno, di destinazione e uso; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

//

**- 22.0) “precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;**

La porzione urbana pignorata oggetto della presente procedura, come prospettato nella presente relazione è vendibile in un Lotto Unico.

//

**-23.0) “Omississ....**

//

**-24.0) “acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato.....omissis”.**

Presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cesena è stata richiesta la posizione matrimoniale dell'esecutata. In risposta l'Ufficio Stato Civile comunicava che la sig.ra ..... contraeva matrimonio con il sig.... il 16/06/2001 n. 40 P.1. Nell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è presente la seguente annotazione:

50

*“Gli sposi con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto hanno scelto il regime della separazione dei beni.”*

//

**-25.0)“acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato .... omissis”**

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mercato Saraceno è stato richiesto il Certificato di Residenza e stato di famiglia della sig.ra . Dal Certificato è stato accertato che il sig.ra ..... risiede nell'immobile, con il marito .....

//

**-26.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis....”**

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dell'esecutata non sono emerse

trascrizioni di cause pendenti e/o domande giudiziali a carico della sig.ra .....

//

**-27.0) “provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;**

La vendita della porzione immobiliare urbana pignorata è soggetta a Tassa di Registro.

//

**- 28.0) “formuli tempestivamente ...omissis..;**

Lo scrivente Perito Stimatore entro i termini di scadenza e concessi dal Giudice a depositare l’elaborato Peritale, pertanto non si è resa necessaria la richiesta di alcuna proroga dei termini di consegna.

//

**-29.0) “provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”**

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

//

**-30.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l’avvenuto deposito telematico .... omissis....”**

Si è provveduto ad inviare a mezzo raccomandata all’esecutata ..... presso la propria residenza risultante da anagrafica comunale la relazione peritale comprensiva di allegati. Veniva altresì comunicato al Custode Giudiziale a mezzo pec: e al creditore procedente a mezzo pec al legale di aver depositato nel fascicolo telematico della procedura la relazione peritale comprensiva di allegati

//

**- 31.0) Conclusioni riepilogative.**

**Intera proprietà** di un appartamento posto al piano primo, con abbinato due locali autorimesse e un vano cantina facenti parte di un fabbricato di più grandi dimensioni sito in Comune di Mercato Saraceno, località San Romano, via Duilio Farneti n. 20, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Mercato Saraceno, al **Foglio 30, Particella 135 sub. 5**, categoria A/3 di classe 2, consistenza 4 vani, Rendita Catastale €. 289,22; **Particella 135 sub. 7**, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 32, Rendita Catastale €. 82,63; **Particella 135 sub. 8**, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 24, Rendita Catastale €. 61,97; **Particella 135 sub. 9**, categoria C/2 di classe 1, consistenza mq. 39, Rendita Catastale €. 61,97; in capo alla ditta catastale: ..... proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Oltre i proporzionali diritti ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi corte e vano scale non censibile comune a tutti i subalterni (sub.10) e l'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 30 Particella 135 Ente Urbano di mq. 765.

**N.B. si segnala che nell'elenco subalterni, viene indicato che il subalterno 9 è un BCC (bene comune censibile a tutti i subalterni), in realtà il vano cantina è di proprietà della sig.ra ..... come da atto di compravendita del Notaio .... del 26/04/2006 rep. 152932 raccolta 51223 Trascritto a Forlì il 03/05/2006 art. 5.278.**

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono poste all'interno di un complesso immobiliare plurifamiliare ubicata in San Romano è una frazione del Comune di Mercato Saraceno che conta poco più di 100 abitanti.

Nello specifico la palazzina è composta da n° 3 appartamenti, n° 2 autorimesse e un vano cantina, oltre a spazi comuni

Il fabbricato, che ospita l'alloggio è stato costruito nei primi anni '70 (anno 1974) e mantiene pressochè ancora gli stessi materiali costruttivi dell'epoca. Ha una struttura portante di tipo misto con copertura a falde, manto in laterizio, canali di gronda e pluviali in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate con evidenza di rattoppi e zone di diversa colorazione. Si sviluppa per complessivi 3 piani fuori terra oltre un piano primo sottostrada.

Relativamente ai vani comuni, di fatto, sono costituiti da ingresso, vano scale e disimpegno e area cortilizia pertinenziale esterna e di sedime (sub. 10).

La palazzina plurifamiliare che ospita le porzioni immobiliari dispone di accesso pedonale e carrabile da via Duilio Farneti e dispone di area cortilizia in comune con le altre unità immobiliari.

L'area cortilizia in parte adibita a camminamenti pedonali e carrabili ed in parte ad area verde è dotata di illuminazione esterna con faretti per l'illuminazione notturna collegati al contatore elettrico di un appartamento estraneo alla procedura.

All'interno dell'area cortilizia comune sulla quale le porzioni immobiliari dispongono di diritti proporzionali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. in sede di sopralluogo sono stati accertati dei manufatti di vario genere e tipologia che da verifica comunale sono risultati privi di titolo autorizzativo e oltretutto nemmeno censiti catastalmente.

L'appartamento oggetto di procedura è posto al piano primo della palazzina condominiale accessibile e raggiungibile solo ed elusivamente per mezzo delle scale comuni condominiali non essendo presente ascensore.

Si compone di un ingresso che immette subito nella cucina soggiorno di circa mq. 30,30 un bagno di circa mq. 6,80 e un disimpegno che immette nelle due camere da letto rispettivamente di mq. 14,70 e mq. 16,00. Ogni camera da

letto dispone di balconcino. E' presente un terzo balcone accessibile dalla zona giorno.

L'alloggio dispone di impianto autonomo sia per quanto concerne il riscaldamento, l'elettricità e il gas domestico. Il riscaldamento dell'alloggio avviene per mezzo di stufa a pellet posta nel soggiorno pranzo. L'acqua calda sanitaria invece viene generata da caldaia a gas metano posta nel bagno

In generale l'alloggio si presenta in normale stato manutentivo, con la necessità di manutenzione agli infissi esterni in legno che si presentano in alcuni punti rovinati. Sono necessari interventi di riammodernamento e adeguamento anche agli impianti che non risultano in linea e conformi alle vigenti normative in materia ma solo alle normative dell'epoca di costruzione.

All'alloggio sono abbinati due locali autorimessa e un locale cantina tutti posti al piano sottostada del fabbricato. I locali autorimessa (sub.ni 7 e 8) hanno rispettivamente una superficie di mq. 30,00 e mq. 24,00 mentre l'unità cantina (sub. 9) una superficie di mq. 25,00 circa. Queste unità a servizi come impiantistica elettrica e/o altro sono collegati ad un appartamento di altra proprietà e non oggetto di procedura esecutiva ricompreso nel fabbricato plurifamiliare. Il futuro aggiudicatario del bene pertanto dovrà eseguire e sostenere interventi e spese volte al distacco dell'impianto elettrico e collegarlo all'impianto dell'appartamento oggetto di procedura posto al piano primo (sub. 7).

Dalle verifiche e ricostruzione ipo-catastale eseguita non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte della sig.ra ..... né quella dei signori .... (proprietari precedenti dei beni pignorati)

La proprietà immobiliare è in uso e abitata dall'esecutata sig.ra .... e famiglia. Considerata la tipologia della proprietà (alloggio bilocale con deposito), le sue

dimensioni, l'ubicazione, l'accessibilità, dello stato manutentivo e conservativo, etc.. in virtù delle attuali quotazioni di mercato riguardanti gli affitti di beni simili in zona, lo scrivente ritiene che il canone di locazione annuo complessivo per le porzioni immobiliari sia da ritenersi congruo in €. 7.200,00 pari a €. 600,00 mensili.

In base agli elaborati grafici di progetto ed in base alla planimetria catastale nell'alloggio residenziale non sono state accertate difformità tali da rendere necessaria la presentazione di pratiche di aggiornamento e/o sanatoria né opere di rimessa in pristino.

Le porzioni immobiliari sono prive di certificato di Abitabilità/Usabilità ed inoltre le pratiche edilizie risultano scadute e ancora aperte.

La proprietà immobiliare ha una superficie complessiva di mq. 151,35 di cui mq. 90,35 per l'alloggio (sub. 7); mq. 20,00 per l'autorimessa (sub. 7); mq. 16,00 per l'autorimessa (sub. 8) e mq. 25,00 per il locale cantina (sub. 9).

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, che si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 1.200,00 annue.

Sulle porzioni immobiliari vigono i vincoli di natura condominiale oltre ai vincoli di Piano del Comune Mercato Saraceno, di destinazione e uso; ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

**Valore dell'intera proprietà della proprietà pignorata in capo al Sig.ra ....., alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a ..... € 87.778,04**

di cui:

per la porzione abitativa (sub. 7)	€. 53.565,04
per la porzione ad uso autorimessa (sub. 7)	€. 11.561,14
per la porzione ad uso autorimessa (sub. 8)	€. 9.257,92
per la porzione ad uso cantina (sub. 9)	€. 13.393,04

(compresi i proporzionali diritti condominiali sulla Part. 669 sub.ni 18, 20 e 21 e sul terreno Part. 669 e 721 da intendersi ricompresi nei valori)

---

**\*\* Note.**

- \* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche;
- \* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- \* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- \* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- \* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- \* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- \* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- \* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

\* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

\* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

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

Cesena, lì 19/12/2025

Il Perito Stimatore



57