

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

—
C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

T R I B U N A L E C I V I L E D I F O R L I '

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 8/2025

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ — C.F.: _____ (creditore procedente) - Avv.ti
Lavinia Meneghini — Arianna Aguiaro

contro

_____ — C.F.: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 19 maggio 2026

Forlì, 8 aprile 2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 – 21297 CELL. 339 – 4041834

—
C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

T R I B U N A L E C I V I L E D I F O R L I '

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 8/2025

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ – C.F.: _____ (creditore procedente) - Avv.ti
Lavinia Meneghini – Arianna Aguiaro

contro

_____ – C.F.: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 19 maggio 2026

R E L A Z I O N E

Forlì, 8 aprile 2026

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA	pag.03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.04
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.06
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.07
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag.08
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.11
03.1) PROPRIETA'	pag.11
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.12
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.13
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.13
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.14
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.17
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.17
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.18
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag.18
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.18
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.18
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag.19
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag.19
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.20
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag.20
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag.21
12) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag.22
12.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.22
12.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.22
12.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.22
13) VERIFICA POSSIBILITA' SANATORIA	pag.23
14) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.23
15) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag.23
16) ESENZIONE A.P.E.	pag.24
17) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag.24
18) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO	pag.24
19) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.24
19.1) CRITERI ADOTTATI	pag.25
19.2) FONTI INFORMAZIONI	pag.26
19.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.26
19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.27
20) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.28
21) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	pag.28
22) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.31
23) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE	pag.31
24) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag.32
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag.32
26) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag.33
27) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.33
28) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag.33
29) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag.34
30) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI	pag.34
31) NOTE	pag.35
32) ALLEGATI	pag.35



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 03/11/2025 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 8/2025.

Promossa da:

- _____ nato a _____ il --/--/---- residente a _____ () – C.F.: _____
_____ – Assistito dagli avv.ti Lavinia Meneghini e Arianna Aguiaro;

Contro:

_____ nata a _____ () il --/--/----, residente,
alla data del 10/11/2025 a _____ () in _____
n. __, C.F. _____;

Successivamente, in data 08/11/2025, lo scrivente depositava presso la cancelleria, “accettazione incarico ed assunzione impegno di rito” quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Sarsina, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Sarsina, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del



Comune di Sarsina (FC);

- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 03/12/2025;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

**01) PROVVEDA AD AVVISARE IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO
DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL
DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA' RICHIESTO
L'INTERVENTO DEL GIUDICE;**

Previo precedente accordo con il custode giuidiziario, in questo caso l'avvocato Stefania Sangiorgi, il debitore è stato avvisato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 14/11/2025, presso la propria residenza come desunta dall'atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dall'anagrafe del Comune di Sarsina.

La raccomandata inviata all'esecutato, con ricevuta postale di ritorno, si allega in copia (allegato n.01).

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 02/12/2025, come proposto, l'esecutata non ha posto impedimenti di sorta nel far effettuare la visita di sopralluogo all'immobile.

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL
PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI
CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI
IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE
.....;**



02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (pratiche edilizie, planimetria catastale), risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano terra-primo di un fabbricato bifamiliare e locale ad uso cantina/deposito posto al piano interrato situato nel centro storico del paese di Ranchio, sulla piazza Valbonesi; nell'area storica più antica dell'agglomerato e la quasi totalità dei fabbricati, i quali hanno destinazione residenziale, risalgono al periodo ottocentesco, se non anche periodo anteriore. Vi sono poi alcune intromissioni di fabbricati risalenti agli anni '50 e '60 dovuti a rifacimenti di vecchi edifici anche danneggiati durante gli anni della II^a guerra mondiale. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Sarsina (FC) al foglio 20 particella 258 sub 8 graffata alla particella 260 sub 9 risultando composta da abitazione a sinistra dell'ingresso e scala comune con servizi al piano seminterrato.

L'accesso all'appartamento, avviene dall'ingresso comune con il subalterno 9 della particella 258 sulla sua parte sinistra, quindi al piano terra troviamo il pranzo-soggiorno con la cucina. Sopra a detti locali, mediante la scala comune con altra proprietà, si può accedere alle due camere da letto ed al piccolo bagno (part. 260 sub 9), realizzato a sbalzo, stretto fra questo ed un altro fabbricato. Per accedere al piano seminterrato, locali cantina e ripostiglio, risulta necessario procedere all'esterno e muovendosi seguendo il perimetro del fabbricato, sul retro, mediante un'area di corte di proprietà comune, possiamo raggiungere i locali citati. Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del del C.C., fra i quali trovati i subalterni n. 6 e 7 della particella



258; l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Sarsina al foglio 20 particella 258 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.01.47 e particella 260 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.04.40.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Sarsina (FC), catasto fabbricati al foglio 20 particella 258 sub. 8 graffata alla particella 260 sub 9, piano S1-T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita €. 326,66; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., fra i quali trovansi i subalterni n. 6 e 7 della particella 258; l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 20 particella 258 avente superficie di Ha. 0.01.47 Ente Urbano e particella 260 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.04.40.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà della sig.ra _____ nata a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 in qualità di proprietaria (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con la particella 258 sub. 9, particella 260, particella 257, particella 411, piazzetta Michele Valbonesi, parti comuni, salvo se altri (allegato n.03):

- Particella 258 sub 9 abitazione;
- Particella 260 ente urbano;
- Particella 257 ente urbano;
- Particella 411 ente urbano.



**02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA
NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA
GLI STESSI**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 24/01/2025

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà della sig.ra

_____ nata a _____ (_____) il --/--/---- C.F.: _____
_____ proprietaria per la quota di 1/1.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“Comune di Sarsina (FC), località Ranchio Piazzetta Michele Valbonesi n. 23
eretto sulle aree censite al Catasto Terreni di detto Comune – Foglio 20, con la
particella 260 di aree 04.40 Ente Urbano e con la particella 258 di aree 01.47, Ente
Urbano, costituita dall'appartamento al piano primo sottostrada, terra e primo con
annessi locali ad uso cantina e ripostiglio ed annessa doccia w.c., il tutto in un sol
corpo confinante un lato con parti comuni e unità similari, per un lato con Piazza
Valbonesi e per un lato con proiezioni su scoperto;

Comune di Sarsina (FC), foglio 20, particella 260 sub 9 e 258 sub 8 “graffate),
località Ranchio P.tta Michele Valbonesi n. 23, piano S1-T-1, zona censuaria 2,
categoria A/4, classe 4, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 92, totale escluse
aree scoperte mq. 92, rendita Euro 326,66 giusta variazione del 14/10/2015; con la
proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta di pertinenza e delle altre
parti comuni del fabbricato previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C., ivi
compresi gli enti censiti al catasto fabbricati del Comune di Sarsina (FC) al foglio
20 con particella 258 sub 6, località Ranchio P.tta Michele Valbonesi n. 23, P.T-1,
bene comune non censibile e con la particella 258 sub 7, località Ranchio P.tta
Michele Valbonesi n. 23 P.T, bene comune non censibile.”



**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. n. 2218
DEL 26/02/2025**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**02.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO
PIU' SIGNIFICATIVE**

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra oltre al piano seminterrato destinato a servizi ed un sottotetto non abitabile. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra e primo con l'ingresso raggiungibile dall'androne e vano scala comune per la distribuzione al piano superiore. L'intero edificio presenta una pianta regolare, avente l'ingresso sul fronte principale in posizione centrale rispetto all'intero corpo di fabbrica; perimetralmente sul fronte si affaccia alla piazzetta Valbonesi, sui fianchi vi sono altri fabbricati in adiacenza oltre sulla sinistra un passaggio pedonale per poter accedere sul retro del fabbricato il quale si affaccia su una piccola corte comune e sul pendio del colle sul quale è edificato il paese di Ranchio.

L'intero fabbricato, risulta avere una struttura portante in muratura di mattoni e solai lignei. Le pareti esterne, in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni in legno alle finestre, così



come gli infissi esterni anch'essi in legno; il parapetto del piccolo balcone è realizzato con ringhiere in elementi metallici. Sul retro il paramento murario risulta molto deteriorato con evidenti porzioni di intonaco mancante così come lo stato complessivo che appare assolutamente privo di manutenzione.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in mediocre stato di conservazione, in particolare per i due ambienti posti al piano primo che evidenziano importanti segni di infiltrazioni dal soprastante tetto; così come il piccolo balconcino sul retro che consente l'accesso al ripostiglio realizzato a sbalzo che presentano evidenti segni di lesioni, tanto da non essere più utilizzati dalla proprietà.

I locali cantina, posti al piano seminterrato, risultano avere un pavimento in terra battuta e le pareti in mattoni e/o pietre, risultano prive di intonaco.

L'unità immobiliare, posta al piano terra e primo è individuata con la particella 258 sub 8 graffata alla particella 260 sub 9, risulta avere una forma rettangolare regolare con la sporgenza laterale al piano primo che contiene il piccolo bagno. Le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 4,30 x 9,00 ai quali si deve aggiungere l'androne ed il vano scala con dimensioni di circa ml. 2,20 x 9,00 di proprietà comune con l'altro appartamento.

Accedendo dall'androne, sulla sinistra, vi è l'ingresso della porzione dell'appartamento al piano terra che risulta costituito da soggiorno/pranzo e cucina; ritornando nell'androne e salendo le scale si arriva ad un altro ambiente comune con l'altra proprietà dal quale vi è l'accesso alle due camere da letto (non utilizzate per infiltrazioni) e dal piccolo bagno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 53,00, oltre al locale cantina al piano seminterrato di circa mq. 38,00, raggiungibile



dall'esterno ed percorrendo perimetralmente il fabbricato in senso orario. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 118,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres e per le due camere al piano primo con tavelle in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimento in ceramica per gli ambienti cucina e bagno. le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro e scuroni esterni sempre in legno. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la caldaia posizionata all'interno del vano cucina e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per la proprietà così come visionata (appartamento part. 258 sub 8 part. 260 sub 9 graffate), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico ricevuto dal Comune di Sarsina a seguito di accesso agli atti (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





PROSPETTO



RETRO

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA...;

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati, foglio 20 particella 260 sub 9 graffata alla particella 258 sub 8, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato (part.



258 sub 6, part. 258 sub 7, part. 260, part. 258), spazi ed impianti di cui all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, risultano appartenere all'esecutata sig.ra _____ nata a _____ (_____) il --/--/----, residente alla data del 10/11/2025 a _____ (____) in _____ n. __, C.F.: _____, proprietaria per la quota di 1/1.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esegutati è il seguente:

- Atto amministrativo certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 09/09/2003 rep. n. 75/712, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/11/2003 reg. part. n. 13716, mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, deceduto il --/--/-- per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; lascia in eredità alla sig.ra _____ nata a _____ (_____) il --/--/---- C.F.: _____ che accetta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, il seguente immobile: “appartamento di civile abitazione sito in località Ranchio del Comune di Sarsina (FC), Piazzetta Michele Valbonesi n. 20, il tutto distinto al catasto dei fabbricati del detto Comune al foglio 20 mappale 258 sub 8 graffata particella 260 sub 9; come risulta identificato nelle planimetrie depositate in catasto ed alle quale le parti fanno espresso riferimento; il tutto confinante in complesso con parti comuni da più lati, salvo altri.
- Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, fra le quali trovansi il cortile, l'ingresso, le scale ed il vano scale,



nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al foglio 20 con la particella 258 di mq. 147 (ente urbano) (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato nell'atto di cui sopra al precedente paragrafo, genericamente all'art. 2 *“Le suddette quote sono assegnate ed accettate con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso ne eccettuato; assumendo reciprocamente i condividenti tutte le garanzie di legge per fatto proprio per il periodo di tempo trascorso in comunione; con decorrenza da oggi degli effetti tutti del contratto”*.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

- Atto notarile pubblico tra vivi di divisione ai rogiti del Dott. Notaio Paolo Giunchi del 13/07/1989 repertorio n. 63685 raccolta 19183, registrato a Cesena il 1/08/1989 al n. 1516, mod. 1V, e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/08/1989 reg. part. n. 6324 mediante il quale si procede alla divisione amichevole dell'immobile, assegnandosi, in via di attribuzione e a soddisfazione definitiva ed irrevocabile dei rispettivi diritti di comproprietà, le seguenti quote: al sig. _____ che accetta la porzione di fabbricato urbano in Comune di Sarsina (FC) località Ranchio, Piazza Valbonesi, in corso di censimento al N.C.E.U. di detto Comune, foglio 20, particelle graffate 258/sub.8 – 260/sub.9, piano S-T-1 (denunzia n. 1977 V dell'8 febbraio 1988); confinante con enti comuni da più lati, ragioni di cui a seguito, Piazza suddetta salvo se altri; con i relativi diritti condominiali sugli enti comuni all'intero edificio; in Catasto foglio 20 particelle 258/sub.6 e



258/sub.7 nonché sulle comunioni indicate nel quadro dimostrativo (allegato n. 07).

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.....;

Iscrizioni / Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, al nominativo dell'esecutato, aggiornato fino alla data del 13/11/2025; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 77 del 13/01/2025 - Iscrizione

Atto giudiziario del Tribunale di Sondrio del 05/12/2024 rep. 108, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobili siti in Comune di Sarsina (FC), località Ranchio in Piazzetta Michele Valbonesi n. 20, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Sarsina, catasto fabbricati foglio 20 particella 258 sub. 8 graffata alla particella 260 sub 9, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 5,5; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto



Terreni del Comune di Sarsina (FC) al foglio 20, particella 258 della superficie catastale di Ha. 0.01.47 – Ente Urbano; a favore della _____ con sede a _____, P. Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; contro la sig.ra _____ nata a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 08).

Reg. part. n. 78 del 13/01/2025 - Iscrizione

Atto giudiziario del Tribunale di Sondrio del 05/12/2024 rep. 108/2, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobili siti in Comune di Sarsina (FC), località Ranchio in Piazzetta Michele Valbonesi n. 20, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Sarsina, catasto fabbricati foglio 20 particella 258 sub. 8 graffata alla particella 260 sub 9, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 5,5; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Sarsina (FC) al foglio 20, particella 258 della superficie catastale di Ha. 0.01.47 – Ente Urbano; a favore della _____ con sede a _____, P. Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; contro la sig.ra _____ nata a _____ (_____) il 04/06/1965, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 09).

Reg. part. n. 232 del 28/01/2025 - Iscrizione

Atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 03/01/2025 rep. 5, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobili siti in Comune di Sarsina (FC), località



Ranchio in Piazzetta Michele Valbonesi n. 20, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Sarsina, catasto fabbricati foglio 20 particella 258 sub. 8 graffata alla particella 260 sub 9, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 5,5; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Sarsina (FC) al foglio 20, particella 258 della superficie catastale di Ha. 0.01.47 – Ente Urbano; a favore della _____ con sede a _____, P. Iva _____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; contro la sig.ra _____ nata a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 10).

Reg. part. n. 2218 del 26/02/2025 - Trascrizione

Atto giudiziario del 02/04/2025 del Tribunale di Forlì rep. n. 20/2025 per atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobili siti in Comune di Sarsina (FC), località Ranchio in Piazzetta Michele Valbonesi n. 20, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Sarsina, catasto fabbricati foglio 20 particella 258 sub. 8 graffata alla particella 260 sub 9, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 5,5; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Sarsina (FC) al foglio 20, particella 258 della superficie catastale di Ha. 0.01.47 – Ente Urbano; a favore del sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/1 sul diritto



di proprietà; contro la sig.ra _____ nata a _____ (_____) il
--/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà
(allegato n. 11).

**05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE
DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di
Sarsina, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali
dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi il
citato allegato n. 02.

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal
08/02/1988 prot. n. 218683.

La situazione catastale risulta aggiornata: l'unità immobiliare con destinazione ad
appartamento corrisponde a quanto riscontrato sul posto a seguito di sopralluogo ed
a quanto depositato in Comune con l'ultimo titolo edilizio.

**06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE
RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE,
ECC.);**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto,
per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti
alle quali si debba sopperire.

Si rimane comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del
Professionista delegato alla vendita.



**07) 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.....;**

Appartamento di civile abitazione e locale di deposito ad uso esclusivo siti in
Comune di Sarsina (FC) loc. Ranchio in Piazzetta Valbonesi n. 20.

L'immobile, alla data del sopralluogo (02-12-2025), risulta utilizzato dall'esecutata
sig.ra _____.

**08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI
UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI
FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI,
STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS.
42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA
NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA
CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI
INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI
....., CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;**

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha
conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico
all'acquirente, non ne sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di
particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso
dell'immobile (regolamenti e simili).



**08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI,
DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004**

Il fabbricato all'interno del quale è presente l'unità immobiliare in esecuzione è individuato come da elaborato CS.2r – Sistema insediativo storico – centro storico di Ranchio – Schede di analisi e disciplina particolareggiata, nello specifico scheda U.M.I. n. 40, dalla quale risulta la classificazione della struttura insediativa (L.R. n. 20/2000 Art. A-9) come “Edificio di pregio storico, culturale e testimoniale.

Risultano presenti vincoli ed interventi edilizi ammessi come specificato nella scheda di cui sopra (allegato n 12).

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI

Non è stato costituito il condominio per cui non sono presenti vincoli condominiali.

08.4) VINCOLI DI PSC-POC

Non risultano vincoli particolari di PSC-POC meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *“..resteranno a carico del futuro acquirente;”* salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PSC-POC del Comune di Sarsina (allegato n. 13), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tav. D2 POC – Dotazioni di qualità urbana – Ambiti urbani;
- Tav. B1.1 PSC – Zonizzazione paesistica – Zone di tutela del paesaggio fluviale (Art. 17c PTCP) – Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 22 PTCP);
- Tav. B4.1 PSC – Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali – Territorio urbanizzato (Art. 28 L.R. 20/2000) Centro storico (Art. A-7);
- Tav. E /09 PSC – Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica di



cui all'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 – Aree edificate non soggette alle disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 142 D. Lgs. n. 42/2004;

- TR.1.9 PSC – Sistema insediativo storico – Tessuti urbani centri storici (L.R. n. 20/2000 Art. A-7)
- Tav. CS.1r PSC – Unità minime di intervento e interventi edilizi ammessi – Restauro e risanamento conservativo di tipo B con demolizione di superfetazione;
- Tav. CS.3r PSC – Rilievo fisico e consistenza edilizia – Porzione con due piani fuori terra e porzione con tre piani fuori terra;
- Tav. CS.4r PSC – Stato di conservazione – Corpo edilizio con strutture e finiture interne ed esterne degradate;
- Tav. CS.5r PSC – Destinazioni d'uso – Edifici con prevalente funzione abitativa;
- Tav. CS.6r – PSC – Individuazione tipologica – Tessuto edilizio di tipo R – Edilizia di base residenziale di pendio “a” – Tipo Ra5 Casa con fronte bicellulare a corpo doppio linearizzata.

09) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI



***GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI
EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE
NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI
DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E
L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN
CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;***

Per la tipologia del fabbricato, posto in centro storico e costruito in adiacenza ad altri fabbricati e composto da due appartamenti, non è stato costituito il condominio e non è stato nominato l'amministratore condominiale. Per tale motivo non è possibile avere un prospetto dettagliato delle spese di gestione e di manutenzione dello stabile.

***11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE
URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD
ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA ATTUALE;***

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di appartamento di civile abitazione.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

Non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (appartamento di civile abitazione), di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU), si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista



delegato alla vendita.

12) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

12.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune Sarsina, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- Il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967;
- Pratica 210 prot. n. 3512 del 15/06/1985 autorizzazione per lavori riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria;
- Concessione in sanatoria n. 270 del 10/06/1988 prot. n. 3297/86.

12.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME TECNICHE APPLICABILI

RUE – L'organo attualmente in vigore presso il Comune di Sarsina è il RUE (allegato n. 14).

- Tav. F.02 – Disciplina dei tessuti urbani consolidati – Sistema insediativo storico – Ambiti di conservazione (Titolo VII – Norme PSC) - Centro storico, ed edifici di valore storico testimoniale.

12.3) REGOLARITA' EDILIZIA



Con i documenti in mio possesso ritengo si possa affermare la regolarità edilizia dell'appartamento.

**13) PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI
L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
TITOLO IN SANATORIA;**

Non risultano essere presenti opere abusive.

**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 DEL DEBITORE SUL BENE
PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA
ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;**

Nulla si è riscontrato in tal senso.

**15) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI
ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA..... OVE
IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E.,
L'ESPERTO PROVVERDERA' A PREDISPORRE;**

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione



(allegato n. 15).

**16) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE
NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A
CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN
PERIZIA;**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si redigerà l'APE.

**17) PROVVEDA, QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA
CENSITI AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E
PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO.....;**

L'appartamento ed la cantina oggetti di esecuzione immobiliare, risultano accatastati.

**18) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI
D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE
PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE;**

Nulla è stato rilevato in tal senso.

**19) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI
ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN
MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI**



***NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE
EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI
ULTIMI DUE ANNINONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE
DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE
VENDUTO;***

19.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto “più probabile valore di mercato” eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad appartamento delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona residenziale in centro storico, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà; della struttura portante di tipo tradizionale con muratura portante e solai in legno e/o latero-cemento.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta



determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitazioni in fabbricati adiacenti, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; tenendo conto ed effettuando una valutazione attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€/mq. 200,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS (allegato n. 16).

19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE



Trattandosi di immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 500/1000)	/	/	Sup.cat.147,00 x 500/1000	0,05	3,67
Piano Seminterrato					
Cantina	/	/	59,02	0,30	17,71
Piano terra					
Appartamento	/	/	38,06	1	38,06
Androne comune	/	/	19,80 x 0,50	1	9,90
Piano primo					
Appartamento	/	/	43,51	1	43,51
Androne comune	/	/	11,00 x 0,50	1	5,50
TOTALE PARZIALE					118,35
ARROTONDAM.					-0,35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					118,00

19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Il valore finale di stima *di mercato* che si ricava sarà il seguente:



Superficie commerciale mq. 118,00 x €/mq. 200,00	= € 23.600,00
Valore stimato	€. 23.600,00
Manutenzione ed uso 5%	€. - 1.180,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€. - <u>2.360,00</u>
Sommano	€. 20.060,00
Valore a base d'asta	<u>€. 20.000,00</u>

20) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA' A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Nel caso di specie risulta pignorata l'intera e piena proprietà dell'immobile. Non sono state pignorate quote parziali.

21) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra oltre al piano seminterrato destinato a servizi ed un sottotetto non abitabile. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra e primo con l'ingresso raggiungibile dall'androne e vano scala comune per la distribuzione al piano superiore. L'intero edificio presenta una pianta



regolare, avente l'ingresso sul fronte principale in posizione centrale rispetto all'intero corpo di fabbrica; perimetralmente sul fronte si affaccia alla piazzetta Valbonesi, sui fianchi vi sono altri fabbricati in adiacenza oltre sulla sinistra un passaggio pedonale per poter accedere sul retro del fabbricato il quale si affaccia su una piccola corte comune e sul pendio del colle sul quale è edificato il paese di Ranchio.

L'intero fabbricato, risulta avere una struttura portante in muratura di mattoni e solai lignei. Le pareti esterne, in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni in legno alle finestre, così come gli infissi esterni anch'essi in legno; il parapetto del piccolo balcone è realizzato con ringhiere in elementi metallici. Sul retro il paramento murario risulta molto deteriorato con evidenti porzioni di intonaco mancante così come lo stato complessivo che appare assolutamente privo di manutenzione.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in mediocre stato di conservazione, in particolare per i due ambienti posti al piano primo che evidenziano importanti segni di infiltrazioni dal soprastante tetto; così come il piccolo balconcino sul retro che consente l'accesso al ripostiglio realizzato a sbalzo che presentano evidenti segni di lesioni, tanto da non essere più utilizzati dalla proprietà.

I locali cantina, posti al piano seminterrato, risultano avere un pavimento in terra battuta e le pareti in mattoni e/o pietre, risultano prive di intonaco.



L'unità immobiliare, posta al piano terra e primo è individuata con la particella 258 sub 8 graffata alla particella 260 sub 9, risulta avere una forma rettangolare regolare con la sporgenza laterale al piano primo che contiene il piccolo bagno. Le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 4,30 x 9,00 ai quali si deve aggiungere l'androne ed il vano scala con dimensioni di circa ml. 2,20 x 9,00 di proprietà comune con l'altro appartamento.

Accedendo dall'androne, sulla sinistra, vi è l'ingresso della porzione dell'appartamento al piano terra che risulta costituito da soggiorno/pranzo e cucina; ritornando nell'androne e salendo le scale si arriva ad un altro ambiente comune con l'altra proprietà dal quale vi è l'accesso alle due camere da letto (non utilizzate per infiltrazioni) e dal piccolo bagno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 53,00, oltre al locale cantina al piano seminterrato di circa mq. 38,00, raggiungibile dall'esterno e percorrendo perimetralmente il fabbricato in senso orario. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 118,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres e per le due camere al piano primo con tavelle in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimento in ceramica per gli ambienti cucina e bagno. le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro e scuroni esterni sempre in legno. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la caldaia posizionata all'interno del vano cucina e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per la proprietà così come visionata (appartamento part. 258 sub 8 part. 260 sub 9



graffate), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento, al grado di finiture, alla situazione oggettiva di avere l'androne ed il vano scala di collegamento fra piano terra e primo in comune con altra unità immobiliare, si valuta che un eventuale canone mensile possa essere valutato pari ad €. 300,00÷350,00.

22) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;

L'appartamento di civile abitazione oggetto di stima, posto al piano terra e primo del fabbricato, unitamente al deposito/cantina al piano sottostrada, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

23) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

Il codice fiscale della persona fisica esecutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

- _____ nata a _____ (_____) il --/--/---- C.F. _____
_____;



24) ACQUISICA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Sarsina è stato richiesto il certificato di residenza, di Stato di famiglia e di stato civile, dal quale risulta che la famiglia anagrafica dell'esecutata sig.ra _____ nata a _____ (_____) il --/--/---- C.F.: _____, risulta composta dalla medesima e dalla figlia _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____; e che la famiglia così composta risulta residente in località Ranchio (FC) in Piazzetta Michele Valbonesi n. 20 (allegato n. 17).

Per quanto riguarda lo stato civile dell'esecutata _____, è stato richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che la stessa ha contratto matrimonio a _____ (FC) il --/--/---- con _____ nato a _____ (FC) il --/--/----.

Con provvedimento del Tribunale di Forlì in data 29/06/1995 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi (allegato n. 18).

25) ACQUISISCA INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL



**DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO
ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE
COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;**

Come sopra specificato, l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta,
alla data del sopralluogo, abitato dall'esecutata.

**26) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA
PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE
GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO
DI PIGNORAMENTO, NONCHE' 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;**

Nulla risulta in tal senso.

**27) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE
(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....;**

Civile abitazione sita a Ranchio, località in comune di Sarsina (FC) in via Piazzetta
Michele Valbonesi n. 20.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da
assoggettare a tassa di registro.

**28) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI
PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**



Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non vi è stata la necessità di chiedere proroghe per cui l'elaborato peritale sarà consegnato entro il giorno 19 aprile 2026 in considerazione della data dell'udienza fissata per il giorno 19 maggio 2026 alle ore 12:10.

29) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR, sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i procedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 19).

30) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTINONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.



31) NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

32) ALLEGATI

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 13716/2003);
- 07) Atto di divisione (Reg. Part. n. 6324/1989);
- 08) Iscrizione (Reg. Part. n. 77/2025);
- 09) Iscrizione (Reg. Part. n. 78/2025);
- 10) Iscrizione (Reg. Part. n. 232/2025);
- 11) Trascrizione (Reg. Part. n. 2218/2025);
- 12) Vincoli ex D.Lgs. n. 42/2004;
- 13) Vincoli di PSC-POC;
- 14) Estratto di RUE;



- 15) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 16) Rapporto valutazione;
- 17) Certificati anagrafici esecutato;
- 18) Certificazione stato civile;
- 19) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 8 aprile 2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

