

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

Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro

RELAZIONE EPURATA
LOTTO UNICO

Custode Giudiziale: **IVG di Forlì**

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

Da pagina 2 a pagina 9: quesiti;

Da pagina 10 a pagina 18: Inquadramento del bene e descrizione dell'immobile;

Da pagina 18 a pagina 21: Provenienza, Trascrizioni e iscrizioni;

Da pagina 21 a pagina 23: Verifiche dello stato del bene con il confronto con lo stato autorizzato e certificazione energetica (APE);

Da pagina 23 a pagina 28: Determinazione del valore, formazione dei lotti e sintesi della descrizione;

Da pagine 29 a pagina 31: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;

Da pagine 32: Conclusioni.

Pagina 32 e 33 : elenco allegati

- 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 dell'immobile stesso;*

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

3) *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi*

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

in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

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

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

antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

8) provveda a verificare, anche 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 dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

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

12) Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché

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

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 esistono 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

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

“Chiarimenti in merito all’applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici”), precisando sin d’ora che per la redazione dell’A.P.E. sarà riconosciuto all’esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

16) Ove l’immobile pignorato 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 colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all’adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi

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

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 dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);

20) Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se 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 congruagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

21) Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x

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

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 dell'immobile;

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 l'immobile pignorato, 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 sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

27) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore

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

dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

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 al debitore che sia costituito 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 costituito 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.;

- **PREMESSA**

Operazioni peritali eseguite:

- Raccomandata agli esecutari per il sopralluogo;
- visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena sull'esistenza contratti di affitto;
- accesso agli atti, con richiesta copie presso il Comune di Sogliano al Rubicone al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile e richiesta di C.D.U.;

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

- richiesta presso il Comune di Roma del certificato di Residenza Storico;
- richiesta certificato Stato Civile presso il Comune di Roma;
- redazione della Certificazione Energetica (APE);
- sopralluogo con rilievo fotografico e rilievo metrico mediante strumentazione laser;
- **RISPOSTA AI QUESITI**
- **1.0) “provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,.....omissis...”;**

Presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale, nominato nella persona di per l’I.V.G. di Forlì, si fissava la data del sopralluogo per il giorno 24/07/2024, che veniva comunicata alla persona esecutata.

Alla data prefissata, in presenza del solo Custode Giudiziale, veniva ispezionato e documentato con fotografie l’immobile sito in Sogliano al Rubicone, Via del Mulino Montetiffi n° 44.

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

DATI RISULTANTI DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO

* Verbale di pignoramento immobili del 06/04/2024 Rep. n. 1144, a favore di con sede legale in Roma (RM) in Lungotevere Flaminio n° 18, contro la sig.ra, avente ad oggetto l’intera proprietà, dell’immobile censito al

Catasto Fabbricati del **Comune di Sogliano al Rubicone** al Foglio **86**,

- Particella **535** subalterno **1**, cat. **A/3** – consistenza **6,5** vani;

Oltre all’area di pertinenza e di sedime identificata al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al **Foglio 86 Particella 535** Ente Urbano di mq. 64;

E dei terreni censiti al **Catasto Terreni** del medesimo Comune al Foglio **85**:

- particella **122**, qualità **Bosco Ceduo** di classe **1** di mq. 4.498,

al Foglio **86**:

- particella **257**, qualità **Incolto Sterile** di mq. 2.852,
- particella **262**, qualità **Incolto Sterile** di mq. 2.508,

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

- particella **265**, qualità **Seminativo classe 4** di mq. 116,
- particella **289**, qualità **Pascolo** di classe **1**, di mq. 1.584,
- particella **290**, qualità **Pascolo** di classe **2** di mq. 1.592,

Trascritto a Forlì il 15/05/2024 Art. 5997.

N.B. La Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento non riporta i dati dell'area di sedime del fabbricato, identificata al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 86 Partic. 535 Ente Urbano di mq. 64, mentre la Particella è correttamente indicata nel Titolo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite in data 11/02/2025 dallo scrivente, aggiornate in data 27/11/2024.

Si ritiene opportuno proporre la formazione di un unico lotto, in quanto trattasi di beni, in particolare i terreni, non comodamente raggiungibili e poco appetibili commercialmente.

LOTTO UNICO

Intera proprietà di fabbricato abitativo sito in **Sogliano al Rubicone**, Località Montetiffi Via del Mulino n. 44, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Sogliano al Rubicone**,

- al **Foglio 86**,

Particella 535 sub. 1, categoria A/3, di classe 3, vani 6,5, Rendita Catastale €. 369,27;

Area di sedime identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Sogliano al Rubicone,

- al **Foglio 86**

Particella 535 Ente Urbano di mq. 64;

- Terreno agricolo censito al **Catasto Terreni** del Comune di Sogliano al Rubicone,

- al **Foglio 85**

Particella 122, Qualità Bosco Ceduo di Classe 1, di mq. 4.498, Reddito Domenicale €. 2,79, Reddito Agrario €. 0.93;

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

Particella 257, Qualità Incolto Sterile di mq. 2.852;

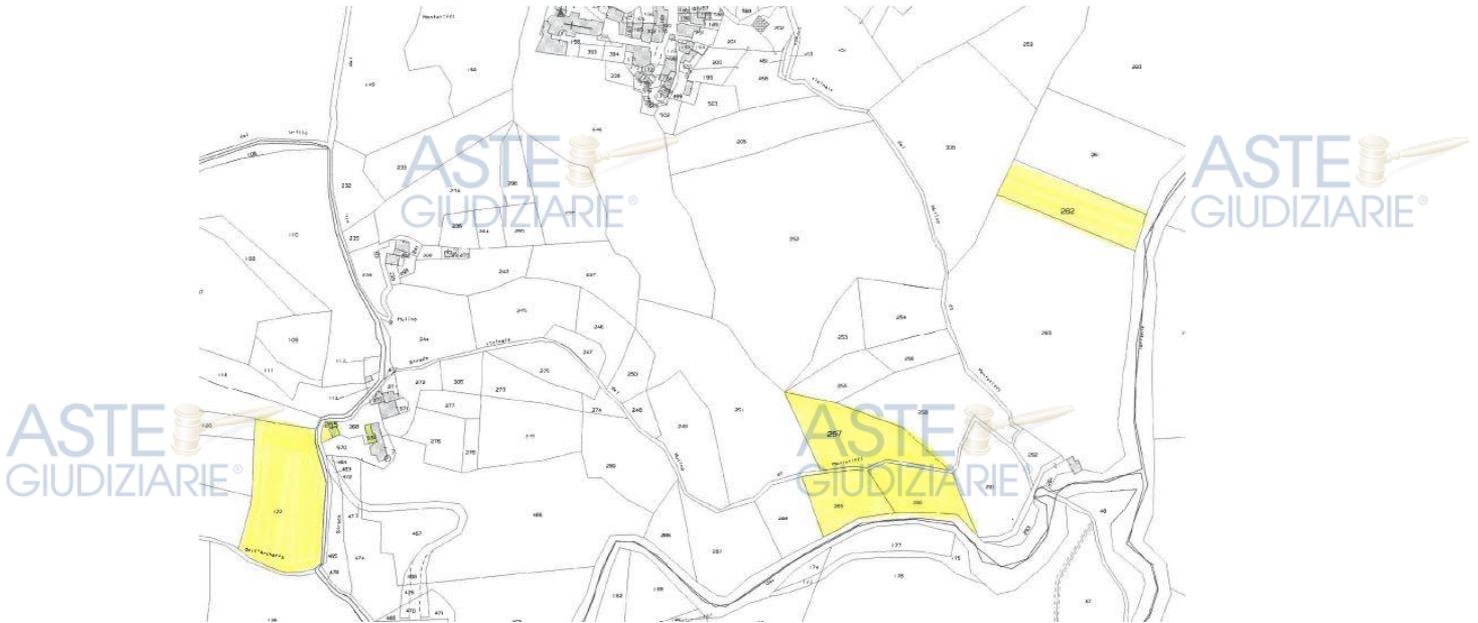
Particella 262, Qualità Incolto Sterile di mq. 2.508;

Particella 265, Fabbricato diruto di mq. 116;

Particella 289, Qualità Pascolo di Classe 1, di mq. 1.584, Reddito Domenicale €. 0,90, Reddito Agrario €.0,82;

Particella 290, Qualità Pascolo di Classe 2, di mq. 1.592, Reddito Domenicale €.0,74, Reddito Agrario €. 0,66;





- Confini.

Il fabbricato abitativo confina con la proprietà della sig.ra (particella 570), il fabbricato diruto confina con la proprietà della sig. e con la Via del Mulino; il terreno identificato con il mappale 257 del foglio 86 confina con la proprietà dei sigg.ri (particella 251) e con quella dei sigg.ri (particelle 255 e 258).

Il terreno identificato con il mappale 289 del foglio 86 confina con la proprietà della sig.ra (particella 288) e quello identificato con il mappale 290 confina con la proprietà del Comune di Sogliano al Rubicone (particella 291).

Il terreno identificato con il mappale 262 del foglio 86 confina con la proprietà dei sigg.ri (particella 261), con la proprietà del Comune di Sogliano al Rubicone (particella 263) e con quella del sig. (particella 308).

Infine, il terreno identificato con il mappale 122 del foglio 85 confina con la proprietà dei sigg.ri (particella 121) e con quella della sig.ra

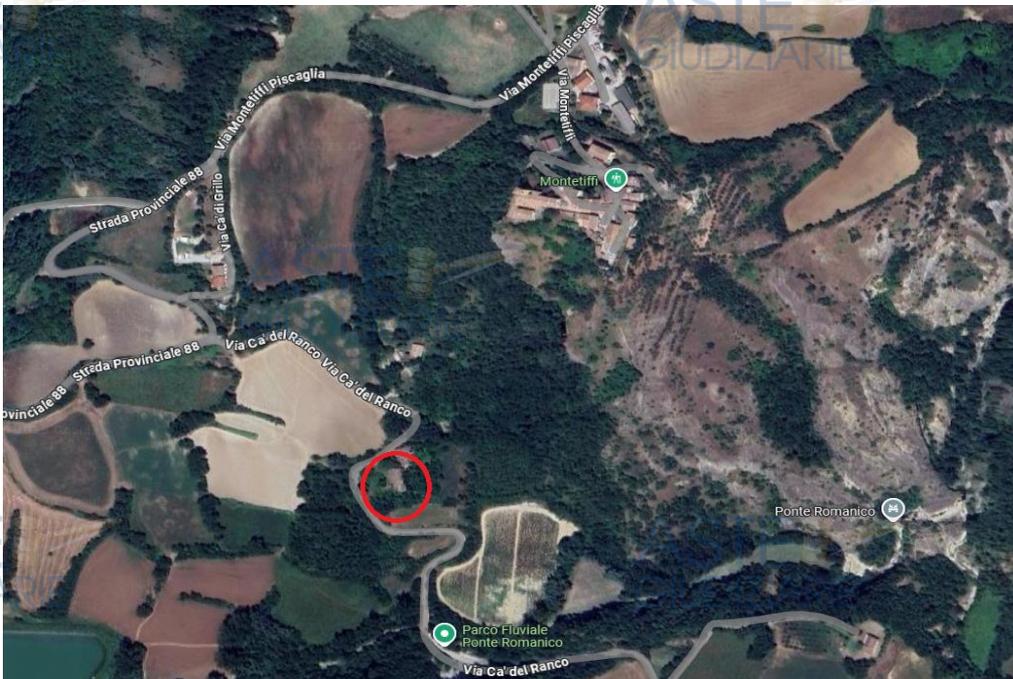
Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel./fax 0547/301344

(particelle 119, 120), salvo altri.

- Descrizione della zona.

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Comune di Sogliano al Rubicone, in località Montetiffi, in Via del Mulino n° 44. La località è raggiungibile con mezzi privati, la viabilità di collegamento stradale è a semplice corsia ed è in buono stato di manutenzione.

Il tessuto urbanistico circostante è caratterizzato da fabbricati isolati e terreni collinari per lo più incolti. Vista con Google maps.



- Descrizione dei beni oggetto di esecuzione.

I beni oggetto della presente relazione consistono in un fabbricato abitativo, un fabbricato diruto e alcuni terreni agricoli dislocati e non contigui nel territorio.



Il fabbricato consta in una unità abitativa facente parte di un edificio rurale costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967 con struttura in muratura portante che si sviluppa su tre livelli, di cui uno interrato e si affaccia su una area cortilizia comune con altre proprietà (particella 268); è raggiungibile percorrendo la Strada Statale Provinciale 88 (SP88) proveniente da Ponte Uso in direzione Sud fino a raggiungere e superare il piccolo borgo di Montetiffi.

Il Piano 1° sottostrada è composto da due vani di circa mq. 23,30 e mq. 11,50, accessibili dal lato Ovest del fabbricato. Internamente allo stato grezzo con pavimenti in terra battuta e soffitto con travi in varesi e tavelloni in laterizio.

Il piano terra è composto da ingresso di mq. circa 1,80, cucina di mq. circa 17,00, bagno di circa mq. 3,20 e camera da letto di circa mq. 23,20. Tale livello è stato oggetto di interventi edilizi ai fini di una ristrutturazione lasciata incompleta, poiché vi è stato l'abbandono dell'immobile. L'intervento parziale ha riguardato il rifacimento di pavimenti, rivestimenti, porte e servizi igienici (Non risultano titoli autorizzativi per tali interventi).

Le finestre sono in legno con vetro semplice ed i pavimenti in ceramica. Nel bagno è presente un boiler per l'acqua calda.

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



Il piano Primo è accessibile tramite una scala a chiocciola posta all'esterno, sul fronte del fabbricato che arriva sul balconcino di fronte all'ingresso ed è composto da un ingresso di circa mq. 1,80, un bagno di circa mq. 1,95, una cucina/soggiorno di circa mq. 18,50 ed una camera da letto di circa mq. 23,15.

Il piano primo, a differenza del piano terra, non è stato oggetto di alcun intervento di manutenzione per cui si trova in avanzato stato di degrado, con presenza di muffe e infiltrazioni. Il tetto in legno a vista è in pessimo stato conservativo con travi in legno si presentano ammalorate e rinforzi strutturali precari.

Il riscaldamento non è presente, salvo un camino al piano terra, l'impianto idrico non è stato provato e l'impianto elettrico non è a norma.

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

In prossimità del fabbricato abitativo è presente un fabbricato diruto (ammasso di mattoni), ricoperto da una fitta vegetazione spontanea, che lo rende inaccessibile.



I terreni agricoli oggetto di esecuzione consistono in appezzamenti di terreno non limitrofi tra loro (vedi mappa sopra inserita) ma dislocati nel territorio e sono incolti e con la presenza di bosco spontaneo, per una superficie catastale totale pari a 13.150 mq. Lo stato di abbandono e la fitta vegetazione, li rendono di fatto non raggiungibili, anche perchè lontani dalla strada.



Non è stato possibile quindi effettuare prove geognostiche nè verificare la presenza di eventuali elementi estranei alla tipologia del terreno.

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

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

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

ATTO DI PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

* In virtù di Atto a rogito Notaio di Sogliano al Rubicone del 05/04/2011 Repertorio n. 137720/25198, i signori per la quota di 12/27, per la quota di 2/27, per la quota di 9/27, per la quota di 2/27 e per la quota di 2/27 vendono la piena proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 86 particella 535 subalterno 1 e al Catasto Terreni al Foglio 86 particelle 535, 257, 262, 265, 289, 290 e al Foglio 85 particella 122 a

Trascritto a Forlì il 19/04/2011, Articolo 4258.

* Ai sigg.ri la quota pari a 3/27, la quota pari a 2/27 di piena proprietà ciascuno, arriva per Successione del 2004, repertorio 58/1092 del sig. deceduto il 12/01/2004, Art. 13.571/2004.

NB: E’ stata trascritta l’accettazione tacita di eredità in data 19/04/2011 ai nn. 6825/4257, Art. 4257/2011.

* Ai sigg.ri la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno, è pervenuta per atto di compravendita del Notaio di Ravenna del 27/04/1976 repertorio 142997, dal sig.

Trascritto a Forlì il 02/11/2017 articolo 2642.

STORIA CATASTALE

Gli immobili censiti al catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al **Foglio 85** particella **122** e **Foglio 86** particelle **257, 262, 267, 289** e **290** risultano in essere dall’impianto meccanografico del 20/01/1976.

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

- Con Verifica Straordinaria n° FO0224314 del 20/12/2010 la particella 267, Fabbricato Rurale di mq. 64 varia graficamente per rettifica confine.

- Con Tipo Mappale del 09/02/2011 n° FO0020004 la particella 267 si sopprime acquisendo il numero di particella **535**, Ente Urbano di mq. 64.

- Con pratica di Costituzione del 15/02/2011 n° FO0022920 si costituisce il subalterno **1**, categoria A/3 di classe 2 di 6,5 vani, Rendita € 308,84.

- Con variazione del classamento del 11/01/2012 n° FO0006985 si attribuisce la classe 3, mantenendo i vani invariati ma aumentando la Rendita a € 369,27.

- Con Variazione Toponomastica del 11/11/2014 n° FO0154390 si modifica l'indirizzo in Via Montetiffi-Molino n° 44.

- Con variazione del 14/10/2015 si inseriscono in visura i dati di superficie.

- Con variazione toponomastica del 29/12/2015 n° FO0130447 si varia la toponomastica.

L'immobile censito al catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 86 particella **265** risulta in essere dall'impianto meccanografico del 20/01/1976 come Fabbricato Rurale di mq. 116.

- Con Tabella di variazione del 27/01/2011 n° FO0019071 la particella **265** varia da Fabbricato Rurale a Seminativo di classe 4 di mq. 116.

- Con Dichiarazione di Variazione di coltura redatta dallo scrivente del 27/11/2024 n° FO0120407 la particella **265** diviene Fabbricato Diruto.

L'immobile censito al catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al **Foglio 85** particella **122** risulta in essere dall'impianto meccanografico del 20/01/1976 come Seminativo Arborato di mq. 4498.

- Con Tabella di variazione del 29/11/1996 n° 128946 in atti dal 26/06/2002 la particella **122** varia divenendo Bosco Ceduo di classe 1 di mq. 4498.

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

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

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

Trascrizioni

* Verbale di pignoramento immobili del 15/05/2024 Rep. n° 1144 a favore di con sede in ROMA (RM) contro la signora avente ad oggetto l'intera proprietà, dell'immobile censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio **86**:

- Particella **535** subalterno **1**, cat. **A/3** – consistenza **6,5** vani;

Oltre all'area di pertinenza e di sedime identificata al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 86 Particella 535 Ente Urbano di mq. 64;

E dei terreni censiti al **Catasto Terreni** del medesimo Comune al Foglio **85**:

- particella **122**, qualità **Bosco Ceduo** di classe **1** di mq. 4.498,

al Foglio **86**:

- particella **257**, qualità **Incolto Sterile** di mq. 2.852,

- particella **262**, qualità **Incolto Sterile** di mq. 2.508,

- particella **265**, qualità **Fabbricato Diruto** di mq. 116,

- particella **289**, qualità **Pascolo** di classe **1**, di mq. 1.584,

- particella **290**, qualità **Pascolo** di classe **2** di mq. 1.592,

Trascritto a Forlì il 15/05/2024 Art. 5997.

Iscrizioni

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05/04/2011 rep. 137721/25199 del Notaio per la somma di € 66.780,00 a fronte di un capitale di € 44.520,00 a favore di contro, gravante la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 86, particella 535, subalterno 1 e al Catasto Terreni del medesimo comune al Foglio 86, particelle

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

535, 257, 262, 265, 289, 290 e Foglio 85 particella 122.

Iscritta a Forlì il 19/04/2011 Art. 1421.

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

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Terreni e Fabbricati è stata richiesta la planimetria catastale dell’immobile e l’estratto di mappa dei terreni, che vengono allegate.

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

Non sono emerse omissioni.

- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutata, ..omissis..”

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l’immobile pignorato. Dalla ricerca non sono emersi contratti di locazione sull’immobile oggetto di procedura.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo il fabbricato abitativo si presentava in evidente stato di abbandono. Si è provveduto a richiedere presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Roma il Certificato storico di residenza e quello di Stato civile della persona esecutata, nonché copia dell’Estratto di matrimonio.

Dai certificati risulta che la signora è residente in Roma in via Sem Benelli n° 48.

Valore locativo

Vista lo stato del fabbricato residenziale e dei terreni compresi nel presente lotto, in stato di abbandono e senza le caratteristiche igienico sanitarie, minime previste dalle esigenze abitative, non è possibile la loro locazione, per cui

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

nessun valore locativo si può esprimere, anche relativamente ai terreni che lo stato boschivo e di abbandono li rendono inutilizzabili.

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

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Sogliano al Rubicone.

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

Non sono state accertate formalità del tipo indicato.

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

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo mantenimento si possono quantificare in €. 500,00 annue al netto di imposte e delle spese straordinarie.

Non sono emerse spese pregresse né procedimenti giudiziari in corso, ad eccezione del pignoramento che ha dato impulso all'esecuzione.

-11.0) **“Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica degli immobili pignorati, ... omissis...”**;

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da un fabbricato abitativo e da terreni agricoli.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 058/2024 Pgn 13593 del 20/11/2024 rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone,

secondo il Piano Strutturale Comunale i terreni risultano in ambito di

- Territorio rurale compreso nel SIT IT40800013 Montetiffi, Alto uso, con Aree di Notevole Interesse (d.m. 16.111997) – art. 136 del D. Lgs 42/04 oltre a Zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori

secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio i terreni risultano in ambito di

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

- Territorio rurale compreso nel SIT IT40800013 Montetiffi, Alto uso, con Aree di Notevole Interesse (d.m. 16.111997) – art. 136 del D. Lgs 42/04 oltre a Zone di rispetto per: strade, elettrodotti,

Risultano altresì:

- Vincolo Idrogeologico: Le particelle ricadono interamente all'interno di una area vincolata ai sensi del R.D.L. n° 3267/1923;
- Beni di Uso Civico di cui alla Legge 16 Giugno 1927 n.° 1766: Si certifica che ai sensi del decreto di accertamento n° 677 del 09.09.1940 dell'ora provincia di Forlì, è stata accertata l'inesistenza all'interno territorio soglianese, di beni di uso civico di cui alla Legge 16 giugno n.° 1766;
- Aree percorse dal Fuoco: Ai sensi della Legge n° 353 del 21/11/2000 si certifica che, *in attuazione alla deliberazione di G..C. n° 186 del 05/12/2023*, le particelle non sono state percorse dal fuoco.

-12.0) “Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni omissis...”

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone non sono stati reperiti precedenti edilizi relativi all'immobile oggetto di perizia; è stata prodotta, dal Comune di Sogliano una Scheda n.474, relativa a tutto il complesso residenziale, dalla quale si evince l'esistenza del fabbricato rurale in data antecedente il 1967.

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

In occasione del sopralluogo, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, sono state accertate delle lievi difformità, rispetto planimetria catastale agli atti all'Agenzia delle Entrate, relative alla realizzazione al piano terra di due pareti divisorie di spessore 10 cm. nel vano denominato camera da letto.

Per tale modifica, non sanabile, si rende necessaria la messa in pristino, in

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

quanto si creano due ambienti di superficie inferiore a 9 mq. di cui uno privo di finestre, non regolarizzabili (Stimati costi di ripristino).

-14.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

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

-16.0) ove gli immobili pignorati o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., omissis.;

L'immobile pignorato non era dotato di dell'Attestato di Prestazione Energetica "APE". Si è quindi provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica da un tecnico certificatore abilitato, con inserimento in classe "G".

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

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta correttamente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone.

-18.0) "Qualora rilevi variazioni colturali ..omissis..";

In occasione del sopralluogo, in riferimento alla particella 265 di mq 116, è stata accertata la presenza di resti/porzioni di struttura muraria di un fabbricato, per cui è stato presentato all'Agenzia delle Entrate una dichiarazione di variazione di coltura (prot. n° FO0120407 del 27/11/2024) con la quale alla particella viene attribuita la qualità "Fabbricato diruto".

-19.0) "Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis.."

- Consistenza commerciale (Indicazioni norme UNI 15733).

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

La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Fabbricato abitativo

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

Abitazione	mq. 127,40 al 100% =	mq. 127,40
Balconi	mq. 1,60 al 30% =	mq. 0,48
Cantina	mq. 50,00 al 25 % =	<u>mq. 12,50</u>
	Complessivi	mq. 140,38

- Criterio di Stima.

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (MCA)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Casa indipendente in vendita a Sogliano al Rub.	129	€ 178.000,00	€ 1.379,84
Terratetto a Strigara – Sogliano al Rubicone	180	€ 159.000,00	€ 883,33
Terratetto a Vignola – Sogliano al Rubicone	200	€ 210.000,00	€ 1.050,00
		V. unitario	€ 1.104,39

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

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

Provincia: FORLÌ

Comune: SOGLIANO AL RUBICONE

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AGR. N.3 - RONTAGNANO, MONTEGELLI, BIVIO MONTEGELLI, STRIGARA, PONTE A USO, MONTETIFFI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1150	L
Box	NORMALE	650	850	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1400	L

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di abitazioni di tipo civile nel Comune di Sogliano al Rubicone varia da un minimo di €/mq 900,00 ad un massimo di €/mq. 1.150,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito e l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori minimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a [(€ 1.104,39 + € 900,00): 2] = €/mq. 1.002,20.

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

Condizioni intrinseche (materiali normali ma usati) = 0,80

Condizioni estrinseche (zona decentrata) = 0,80

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

Stato complessivo del fabbricato (normale)

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,80 * 0,80 * 0,70 = \mathbf{0,45}$$

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

$$V. = \text{€. } 1.002,20 * 0,45 = \mathbf{\text{€. } 450,99 \text{ €/mq.}}$$

Pertanto avremo:

$$V. \text{ del fabbricato} = \text{Mq. } 140,38 \times \text{€/mq. } 450,99 = \mathbf{\text{€. } 63.309,98.}$$

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

- Decurtazioni per la rimessa in pristino delle opere difformi al piano terra

- €. 3.000,00

Valore al netto delle detrazioni

€. 60.309,98

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia delle porzioni immobiliari

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 19 dei quesiti, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

$$\mathbf{\text{Stima del fabbricato (€. } 60.309,98 - 10\%) = \text{€. } 54.278,98.}$$

Il valore comprende l'incidenza delle parti comuni e dell'area di pertinenza comune.

Terreni Agricoli

La superficie dei terreni è stata desunta dalle visure catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate, non essendo possibile la verifica in loco, stante le condizioni di boscaglia dei terreni.

Qualità Pascolo

Mq. totali = 3.176

Qualità Bosco ceduo (degradato)

Mq. totali = 4.498

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

Qualità Incolto sterile

Mq. totali = 5.360

- Valutazione

Sulla base dei Valori Agricoli Medi emessi dall’Agenzia delle Entrate, il valore di terreni corrisponde a:

Pascolo 4.000 €/ha

Bosco ceduo degradato 4.000 €/ha

Incolto Sterile 2.000 €/ha

REGIONE AGRARIA N. 3 - Colline Savio Rubicone

Comuni:

Mercato Saraceno, Roncofreddo, Sarsina, Montiano, Sogliano al Rubicone, Borghi.

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA ANNO 2024 (art. 25 LR 19/12/2002 n. 37)

TIPO DI COLTURA	Regione agraria N° 1 Valori medi ad Ha		Regione agraria N° 2 Valori medi ad Ha			Regione agraria N° 3 Valori medi ad Ha	Regione agraria N° 4 Valori medi ad Ha
	Zona A Euro	Zona B Euro	Zona A Euro	Zona B Euro	Zona C Euro	Zona Unica	Zona Unica
Seminativo	9.500,00	7.600,00	20.000,00	16.150,00	11.400,00	17.000,00	33.000,00
Seminativo irriguo							35.500,00
Prato	5.000,00	4.000,00	12.000,00	9.000,00	6.000,00	9.000,00	20.000,00
Prato irriguo							25.000,00
Pascolo	4.000,00	3.000,00	4.000,00	4.000,00	3.000,00	4.000,00	5.000,00
Bosco ceduo							
governato	5.500,00	3.600,00	7.000,00	6.000,00	4.000,00	6.000,00	7.000,00
degradato	3.600,00	1.800,00	4.000,00	3.000,00	2.000,00	4.000,00	5.000,00
Coltivo abbandonato	4.500,00	2.800,00	6.000,00	5.000,00	3.000,00	5.000,00	7.000,00
Incolto sterile	1.800,00	1.000,00	2.000,00	2.000,00	1.000,00	2.000,00	3.000,00

Per cui avremo:

0,3176 ha (pascolo) x 4.000 €/ha = € 1.270,40

0,4498 ha (bosco ceduo degradato) x 4.000 €/ha = € 1.799,20

0,5360 ha (incolto sterile) x 2.000 €/ha = € 1.072,00

Totale € 4.141,60

- Fabbricato diruto di mq. 116 Catastali, a corpo € 500,00

- Valore complessivo dell'intero lotto:

(€ 54.278,98 fabbricato + € 4.141,60 terreno +

€ 500,00 fabbricato diruto) = **€ 58.920,58.**

- 20.0) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo

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

di tutti gli altri comproprietari.

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

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

Intera proprietà di un fabbricato abitativo, un fabbricato diruto e alcuni terreni agricoli dislocati nel territorio, situati in Località Montetiffi, nel Comune di Sogliano al Rubicone.

Il fabbricato, ex rurale, risale a vecchia data, sicuramente ante 1967 e si sviluppa su tre livelli; al piano seminterrato si trovano 2 vani cantina, al piano terra e prima l'unità abitativa composta da ingresso, zona giorno, camera da letto e bagno e catastalmente un vano tavernetta e camera da letto al piano primo.

La superficie commerciale del fabbricato abitativo è pari a circa 140 mq.

Alla data del sopralluogo è risultato disabitato da tempo e in avanzato stato di abbandono, con impianti non a norma.

L'immobile non è locabile, stante le condizioni accertate.

La superficie totale dei terreni agricoli è pari a 13.150 mq. catastali.

Trattasi di terreni incolti, in stato di abbandono con bosco spontaneo e con fitta vegetazione.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

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

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

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

.....omissis.....

-24.0) “Acquisisca copia del certificato di stato civile della debitrice esecutata”.

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

Dalla ricerca effettuata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma non è stato possibile accertare lo stato civile dell'esecutata, matrimonio probabilmente avvenuto in una Nazione fuori dalla Comunità Europea .

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

Alla data del sopralluogo l'immobile era in stato di abbandono e disabitato da anni (Vedasi all.to “12”).

-26.0) **“Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali”**

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

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

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro.

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

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

-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 alla debitrice ..omissis..”.**

In data 03/03/2025 è stata trasmessa copia della relazione peritale comprensiva di allegati e fotografie all'esecutata, tramite raccomandata A/R.

In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al Custode Giudiziale, per pec e alla parte procedente presso l'Avv.to

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

..... del Foro di Roma per mezzo pec.

- **31.0) Conclusioni riepilogative.**

- **Intera proprietà** di fabbricato abitativo, con fabbricato diruto e terreni agricoli, ubicata in Comune di Sogliano al Rubicone, Via del Mulino n° 44, località Montetiffi, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sogliano al Rubicone **al Foglio 86, Particella 535, subalterno 1**, categoria A/3 di classe 3, di consistenza 6,5 vani,

Al **Catasto Terreni** al **Foglio 86**

Particella 535 Ente Urbano di mq. 64;

- Terreno agricolo censito al **Catasto Terreni** del Comune di Sogliano al Rubicone,
 - al **Foglio 85, Particella 122,**
 - al **Foglio 86, Particelle 257, 262, 265 (fabbricato diruto), 289, 290,**

il tutto in capo alla ditta catastale:

Il fabbricato si trova in stato di abbandono da diversi anni.

Alla data del sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate, per i quali è necessari la rimessa in pristino.

- **Stima del valore complessivo del lotto**

€. **58.920,58.**

Che comprende:

- **Stima del fabbricato abitativo** €. **54.278,98**
- **Stima dei Terreni agricoli** € **4.141,60**
- **Fabbricato diruto** €. **500,00**

(il valore comprende l’incidenza proporzionale sulle parti comuni e sull’area di sedime).

**** Note.**

* Non sono state fatte prove geognostiche sul terreno;

* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto

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

salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

* Per quanto attiene le Normative Urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

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

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

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

Cesena, lì 28/02/2025

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



Il Perito Stimatore
geometra Roberto Zanella



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

