

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\* \* \*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.131.21 R.G.ES.

## Sintesi:

**LOTTO 1:** FABBRICATO RURALE- Comune di Mercato Saraceno, Via Serra n.50  
Fg.113, Part.lle 11, 13, 14, 16, 193 terreno mq.1.381.

Valore di locazione.....€ 200,00/mese

### VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA' 1/1

Valore di mercato.....€ 49.200,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 44.300,00

### VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 5/8

Valore di mercato.....€ 21.550,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 19.400,00

**LOTTO 2:** TERRENO - Comune di Mercato Saraceno Fg.110, Part.IIa 141  
mq.2.084,00

Valore di locazione.....€ 300,00/annue

### VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA' 1/1

Valore di mercato.....€ 3.550,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 3.200,00

### VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 5/8

Valore di mercato.....€ 1.550,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 1.400,00

**LOTTO 3:** TERRENO - Comune di Mercato Saraceno Fg.110, Part.IIe 148, 149  
mq.2.472,00

Valore di locazione.....€ 450,00/annue

### VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA' 1/1

Valore di mercato.....€ 4.500,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 4.000,00

### VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 5/8

Valore di mercato.....€ 1.950,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 1.750,00

**LOTTO 4:** TERRENO - Comune di Mercato Saraceno Fg.114, Part.lla 14, 20, 84  
mq.10.431,00

Valore di locazione.....€ 1.100,00/annue

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA' 1/1**

Valore di mercato.....€ 11.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 9.860,00

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 5/8**

Valore di mercato.....€ 4.800,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 4.300,00

# PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.131/21 R.G.ES.

## **Indice**

Identificazione Catastale.....	pg.6
Descrizione immobile 1 .....	pg.22
Descrizione immobile 2 .....	pg.34
Descrizione immobile 3 .....	pg.36
Descrizione immobile 4 .....	pg.42
Proprietà dei beni .....	pg.46
Ispezione ipotecaria.....	pg.50
Formalità/vincoli .....	pg.51
Analisi urbanistico-edilizia .....	pg.56
Stima del Valore Commerciale .....	pg.66
Conclusioni .....	pg.86

In data 27.06.2022, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 131/2021 R.Ge.

La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

**Quesito 1:** Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso; All'esecutata, veniva inviata in data 03.10.2021 la comunicazione tramite pec all'avvocato di parte, in cui si avvisava della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.131/2021; nella missiva si comunicava la necessità di procedere alla visita degli immobili oggetto di perizia; si è provveduto a fissare la data del sopralluogo il 20.10.2022. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza del Custode e con l'ausilio di un fabbro.

**Quesito 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;

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI**

**DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 30.06.2021, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.1811, risultano essere situati nel Comune di Mercato Saraceno (FC), come di seguito definiti:

### **Immobile:**

#### **Comune di Mercato Saraceno**

- Immobile censito al NCT, al Fg.110, part.141 – *Terreno*;
- Immobile censito al NCT, al Fg.110, part.149 – *Terreno*;
- Immobile censito al NCT, al Fg.113, part.13 – *Terreno*;
- Immobile censito al NCT, al Fg.113, part.14 – *Terreno*;
- Immobile censito al NCT, al Fg.113, part.16 – *Terreno*;
- Immobile censito al NCT, al Fg.113, part.193 – *Terreno*;
- Immobile censito al NCT, al Fg.114, part.14 – *Terreno*;
- Immobile censito al NCT, al Fg.114, part.20 – *Terreno*;
- Immobile censito al NCT, al Fg.114, part.84 – *Terreno*;
- Immobile censito al NCT, al Fg.110, part.148 – *Terreno*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.113, part.11, sub.-, natura A/4 Abitazione di tipo popolare – *Fabbricato*;

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

***A favore:***

***Contro:***

relativamente agli immobile indicato e per il diritto di proprietà pari a 5/8 (proprietà quota cinque ottavi)

***Tali dati coincidono con le planimetrie catastali .***

**DA CATASTO IMMOBILIARE:** Dalle Visure Catastali, eseguite per immobile, la proprietà risulta essere intestata ai sig.ri:

NOTA: Dalla Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare, rep.1811/2021, l'esecutata, sig.ra

, mentre nelle Visure Catastali, la stessa viene indicata nativa di Riolo dei Bagni; in ogni caso i codici fiscali riportati in entrambi i documenti coincidono.

NOTA: Dalla Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare, rep.1811/2021, l'esecutata, sig.ra

risulta proprietaria della quota pari a 1/1 degli immobili, ovvero della piena proprietà sui beni; dalle Visura Catastali reperite in data 02.08.2022, l'esecutata risulta **COMPROPRIETARIA** dei beni per la sola quota di

5/8. La quota restante, paria 3/8 risulta di proprietà del sig. (sopra generalizzato).

In data 26/08/2021 il Creditore Procedente dichiara di rinunciare, parzialmente, all'esecuzione, con ogni conseguenza di legge, solo relativamente alla quota di 3/8 di proprietà di ciascuno dei seguenti immobili:

- fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno (FC), al Foglio 113, part. 11, via Serra, Cat. A/4;
- terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno (FC):
  - al foglio 110, part.141;
  - al foglio 110, part.148;
  - al foglio 110, part.149;
  - al foglio 113, part.13;
  - al foglio 113, part.14;

al foglio 113, part.16;  
al foglio 113, part.193;  
al foglio 114, part.14;  
al foglio 114, part.20;  
al foglio 114, part.84

chiedendo che venga emesso decreto di estinzione parziale con ordine al Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna di procedere alla cancellazione della trascrizione del 05.08.2021 eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, Reg.Gen.15766, Reg.Part.11074, limitatamente alla quota di 3/8 di proprietà di ciascuno dei beni sopra indicati. A seguito dell'istanza di rinuncia parziale agli atti esecutivi, il Giudice del Tribunale di Forlì, dichiara l'estinzione del processo esecutivo come indicato.

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Quindi, a seguito di quanto sopra riportato, il pignoramento immobiliare relativo alla procedura esecutiva n.131.2021 R.G.Es. risulta esclusivamente sulla quota parte di 5/8 dei beni sotto meglio individuati:

Beni così censiti al N.C.E.U. del Comune di Mercato Saraceno:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.113, part.11, sub.\*, cat.A/4, cl.4, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale Mq.90, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq.72, Rendita € 302,13 il tutto situato in via Serra n.8, Piano T-1;
- Immobile censito al NCT, al Fg.113, part.11, cat. Ente Urbano, Superficie Ha.00, are.2, ca.54 (corte e area di sedime coperta e scoperta);
- Immobile censito al NCT al foglio 110, part.141, qual. Seminativo arborato, cl.4, superficie ha.00, are.20, ca.84, Reddito Dominicale € 7,53, Reddito Agrario € 6,46;
- Immobile censito al NCT al foglio 110, part.148, qual. Seminativo arborato, cl.4, superficie ha.00, are.12, ca.18, Reddito Dominicale € 4,40, Reddito Agrario € 3,77;



- Immobile censito al NCT al foglio 110, part.149, qual. Seminativo arborato, cl.4, superficie ha.00, are.12, ca.54, Reddito Dominicale € 4,53, Reddito Agrario € 3,89;
- Immobile censito al NCT al foglio 113, part.13, qual. Area Rurale, cl.\*, superficie ha.00, are.3, ca.42;
- Immobile censito al NCT al foglio 113, part.14, qual.Seminativo, cl.3, superficie ha.00, are.2, ca.71, Reddito Dominicale € 0,70, Reddito Agrario € 0,70;
- Immobile censito al NCT al foglio 113, part.16, qual.Seminativo, cl.3, superficie ha.00, are.4, ca.88, Reddito Dominicale € 1,26, Reddito Agrario € 1,26;
- Immobile censito al NCT al foglio 113, part.193, qual. Area Rurale, cl.\*, superficie ha.00, are.00, ca.26;
- Immobile censito al NCT al foglio 114, part.14, qual. Seminativo, cl.4, superficie ha.00, are.29, ca.84, Reddito Dominicale € 7,71, Reddito Agrario € 7,71;
- Immobile censito al NCT al foglio 114, part.20, qual. Pascolo, cl.1, superficie ha.00, are.52, ca.14, Reddito Dominicale € 3,23, Reddito Agrario € 2,69;
- Immobile censito al NCT al foglio 114, part.84, qual. Seminativo, cl.4, superficie ha.00, are.22, ca.33, Reddito Dominicale € 5,77, Reddito Agrario € 5,77;

Il tutto come rappresentato nella sottostante Tabella:

<b>Descrizione</b>	<b>Comune</b>	<b>Quota proprietà</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Class e</b>	<b>Superficie catastale totale</b>
FABBRICATO	Mercato Saraceno	5/8	113	11	*	A/4	4	90 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	11	*	E.U.	*	254 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	141	*	Seminativo	4	2.084 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	148	*	Seminativo	4	1.218 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	149	*	Seminativo	4	1.254 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	13	*	Area Rurale	*	342 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	14	*	Seminativo	3	271 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	16	*	Seminativo	3	488 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	193	*	Area Rurale	*	26 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	14	*	Seminativo	4	2.984 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	20	*	Pascolo	1	5.214 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	84	*	Seminativo	4	2.233 mq.

Gli immobili (sia fabbricati che terreni) si trovano sparsi nel territorio collinare della frazione Serra di Mercato Saraceno; per tale motivo l'E.S. ha ritenuto opportuno dividere in diversi lotti i beni oggetto di perizia al fine di facilitarne e migliorarne la vendita:

- Fabbricato censito Fg.113, part.11 con annessa corte di pertinenza e terreni limitrofi identificati al Fg.113, part.lla 193, 13, 14 e 16 – anche se, di fatto, la part.lla 16 non risulta contigua agli altri terreni, l'E.S. ha ritenuto conveniente, ai fini della vendita, inserirla nel compendio del fabbricato (lotto 1);
- Terreni censiti al Fg.110, part.lla 141, 148 e 149 – considerato che la part.lla 141 è isolata rispetto alle altre due, l'E.S. ha ritenuto corretto suddividere i terreni in due lotti distinti (lotto 2 e lotto 3);
- Terreni censiti al Fg.114, part.lla 14, 20 e 84 – l'E.S. ha ritenuto idonea la vendita in un unico lotto (lotto 4);

## Identificazione fabbricato - Fg.113, part.11

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalerno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
FABBRICATO	Mercato Saraceno	5/8	113	11	*	A/4	4	90 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	11	*	E.U.	*	254 mq.

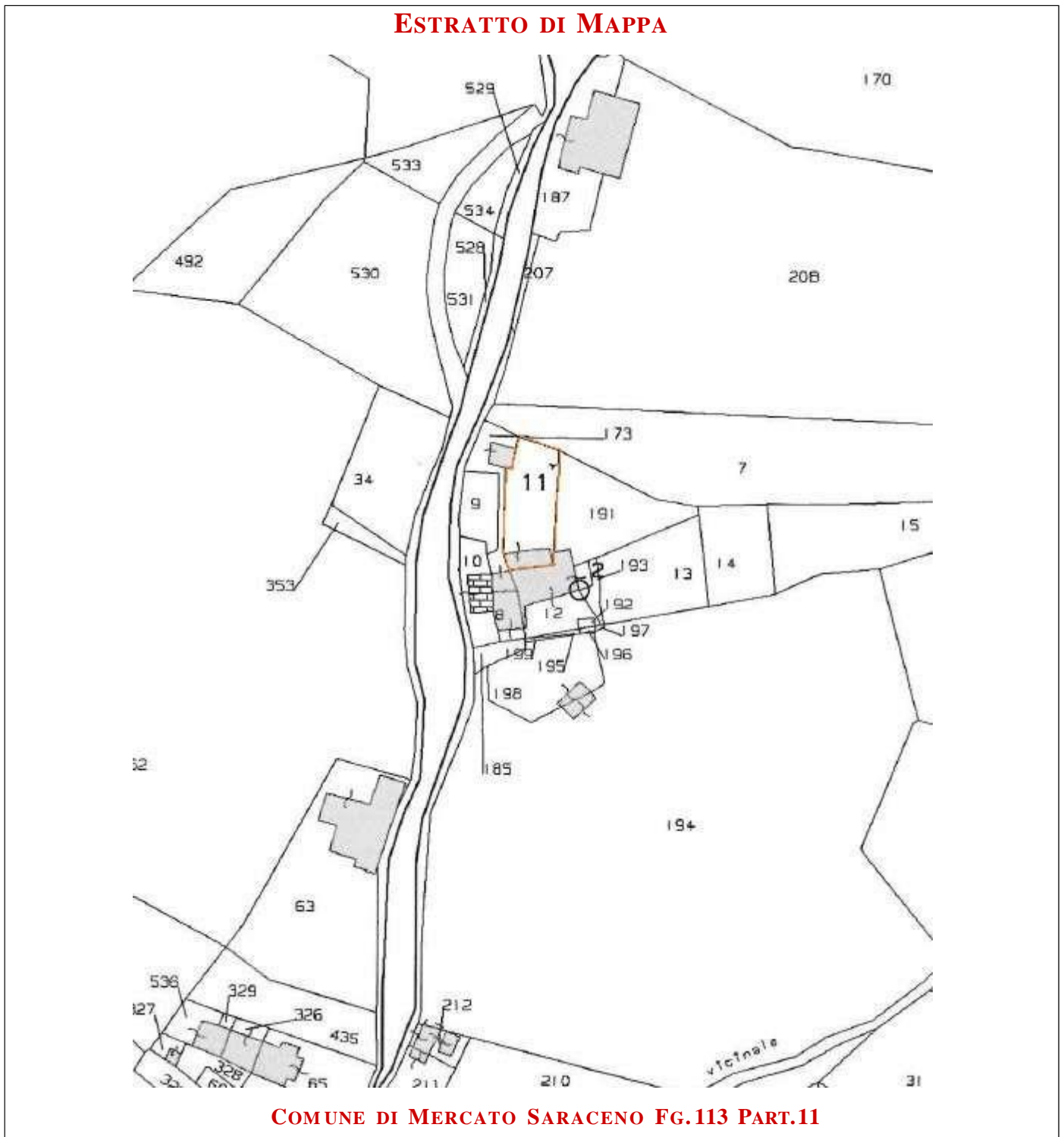
### ESTRATTO DI MAPPA

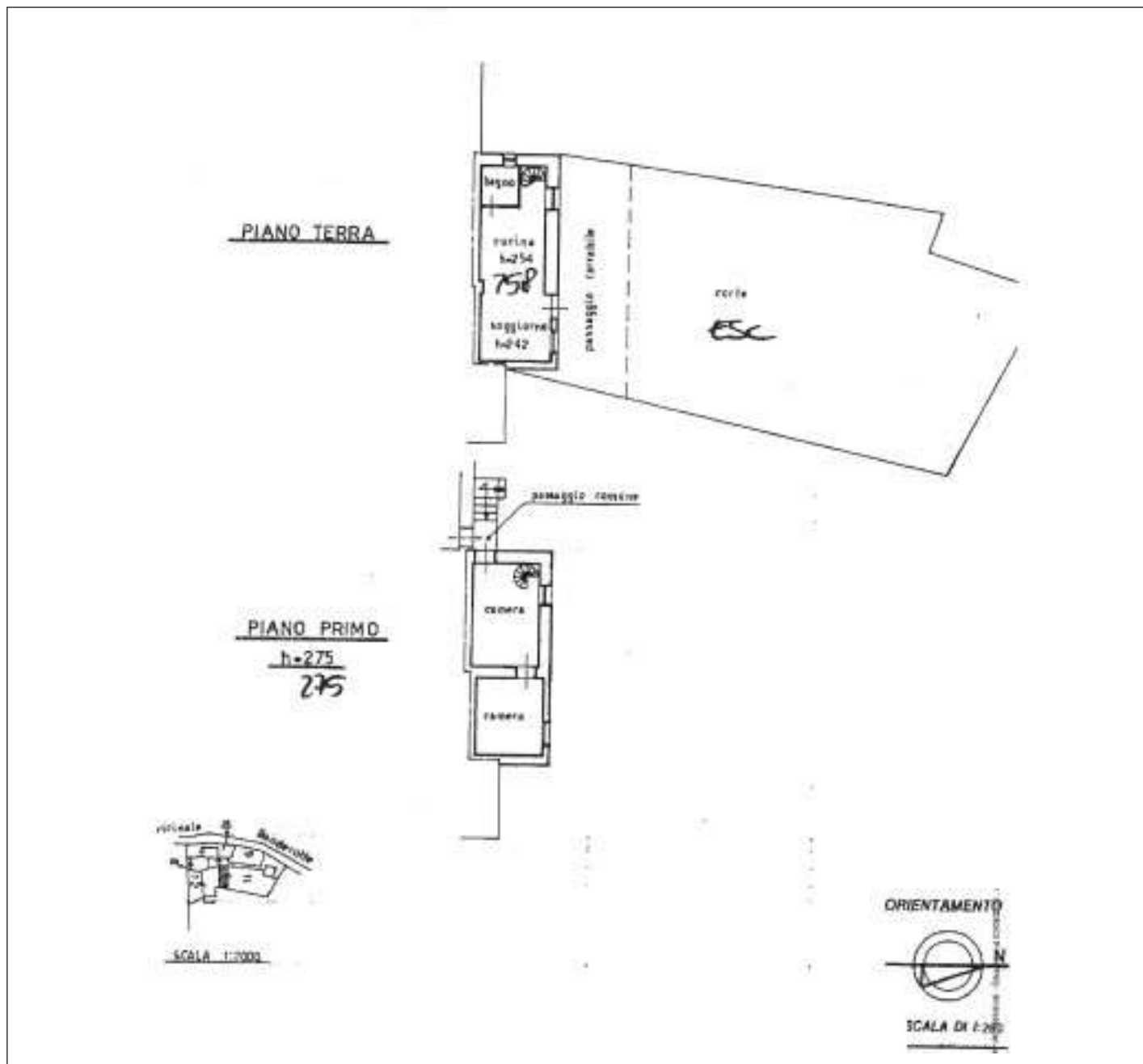
#### COMUNE DI MERCATO SARACENO



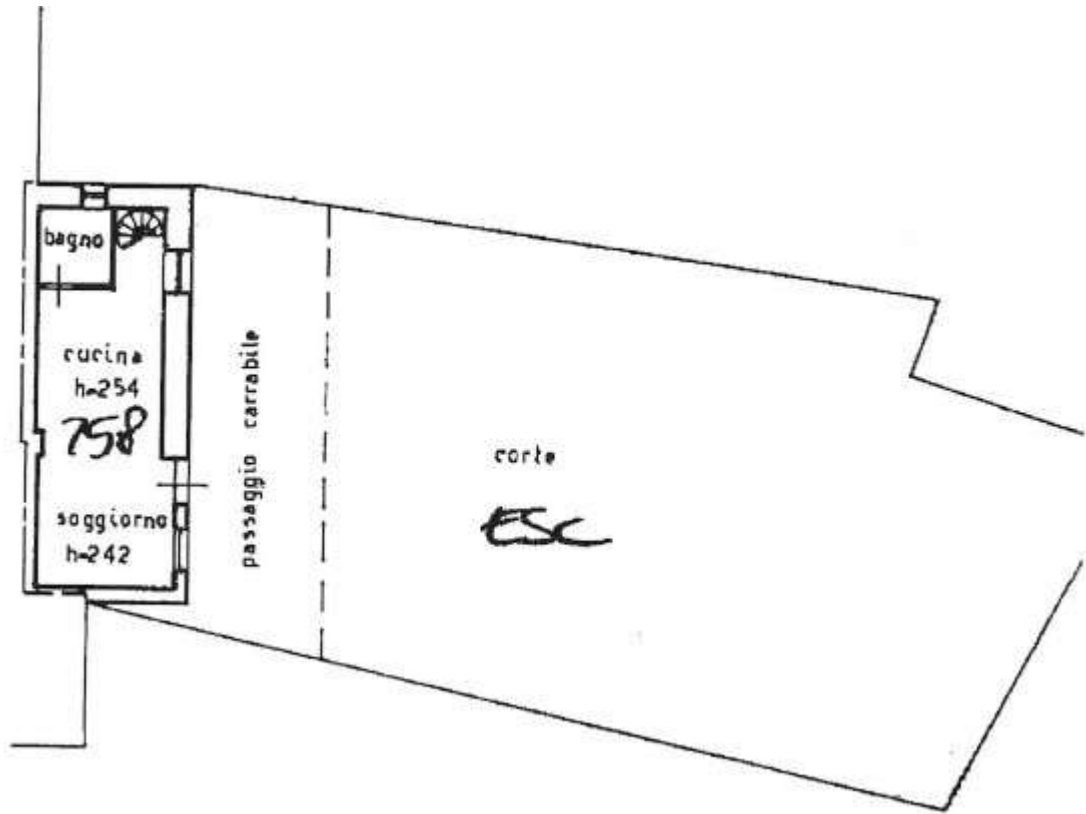
**Identificazione fabbricato - Fg.113, part.11**

Il bene si trova in una frazione del centro abitato e nell'estratto di mappa del foglio catastale 113 è individuato con la particella 11.

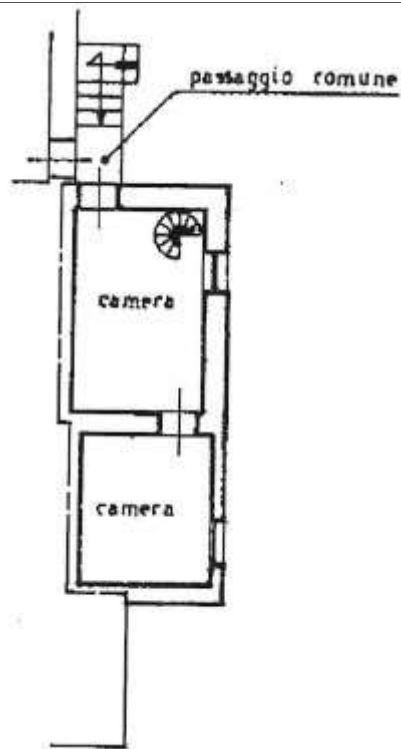




In questa pagina viene riportata la Planimetria Catastale del fabbricato, censito al Fg.113, part.11, depositata in catasto in data 26 settembre 1994. A fianco, l'edificio con annessa corte, è perimetrato in colore arancione al fine di comprendere meglio la posizione dei beni nel contesto urbano.



**PIANO TERRA** Fig.113, part.11



**PIANO PRIMO** Fig.113, part.11

Il fabbricato abitativo, nei disegni delle planimetrie catastali, si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, collegati tra loro attraverso una scala a chiocciola interna. Il piano terra è caratterizzato da un unico vano “soggiorno – cucina” con annesso locale “bagno”, mentre il piano superiore presenta due camere, una delle quali con accesso anche dalla scala esterna comune ad altra unità abitativa (indicata come *passaggio comune*).

Esternamente la corte esclusiva del fabbricato, in prossimità dell’edificio, è attraversata da un passaggio carrabile che la “divide” dal fabbricato stesso.

Nota: Si ricorda che il catasto non è probatorio ai fini della regolarità urbanistico-edilizia del bene.

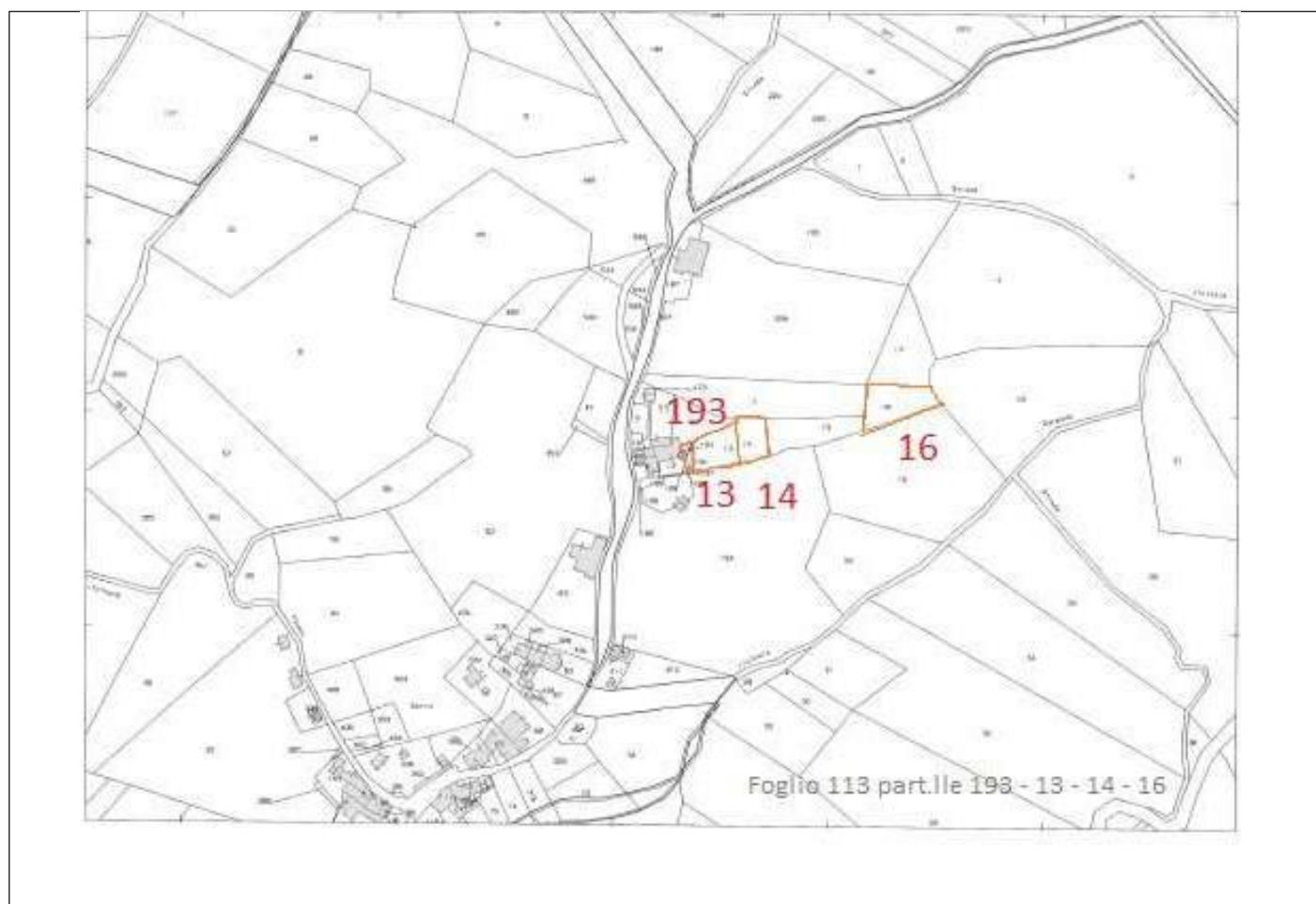


## Identificazione terreni - Fg.113, part.lle 193, 13, 14 e 16

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	13	*	Area Rurale	*	342 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	14	*	Seminativo	3	271 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	16	*	Seminativo	3	488 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	193	*	Area Rurale	*	26 mq.

### ESTRATTO DI MAPPA

#### COMUNE DI MERCATO SARACENO



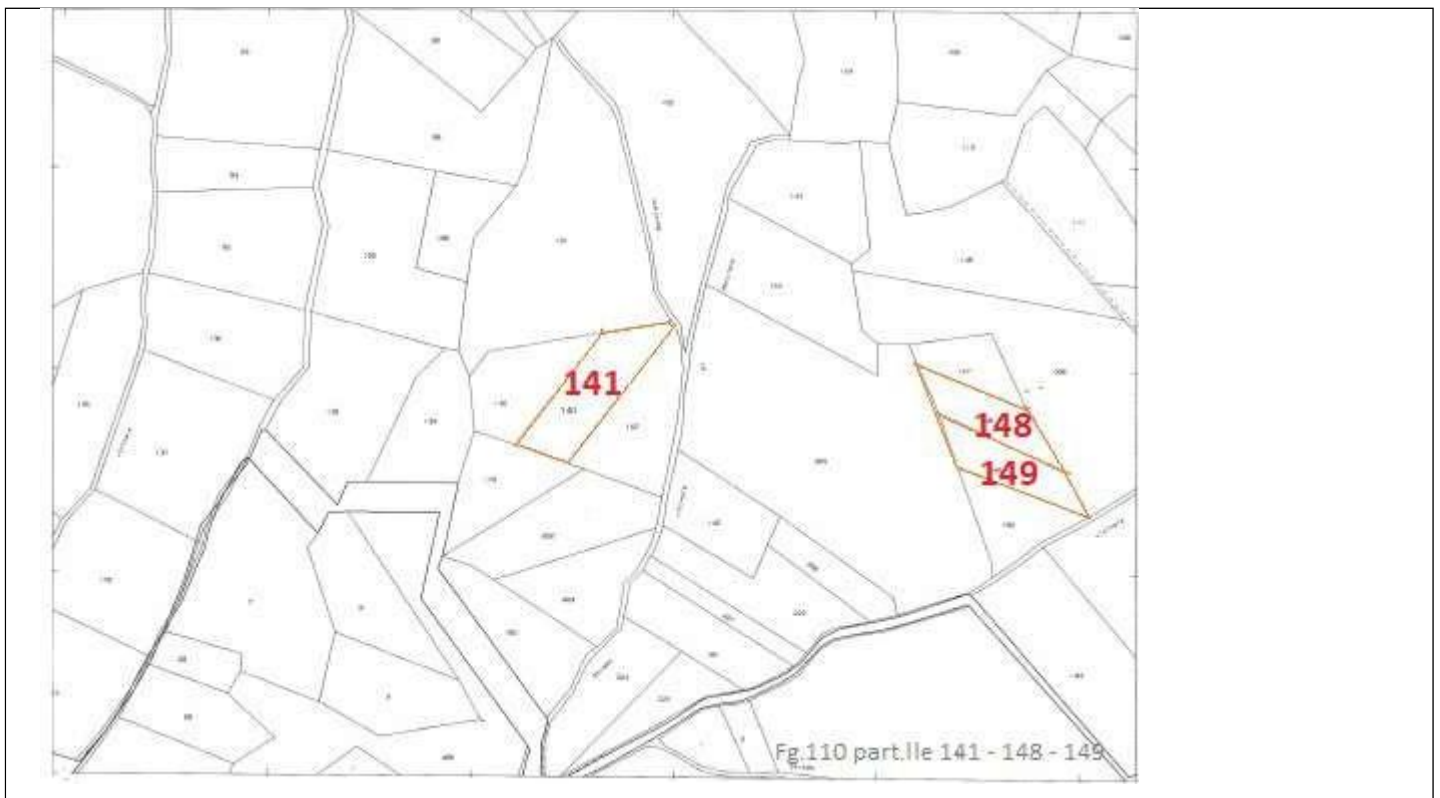
I terreni pignorati ed identificati al foglio 113, part.lle 193, 13, 14 e 16, si trovano nei pressi del fabbricato sopra descritto. I terreni definiti dalle particelle 193, 13 e 14, tutte confinanti tra loro, costituiscono un lotto di terreno di mq.639, mentre la particella 16, distante e isolata dalle altre, ha una superficie di mq.488.

## Identificazione terreni - Fg.110, part.lla 141, 148 e 149

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	141	*	Seminativo	4	2.084 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	148	*	Seminativo	4	2.218 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	149	*	Seminativo	4	1.254 mq.

### ESTRATTO DI MAPPA

#### COMUNE DI MERCATO SARACENO



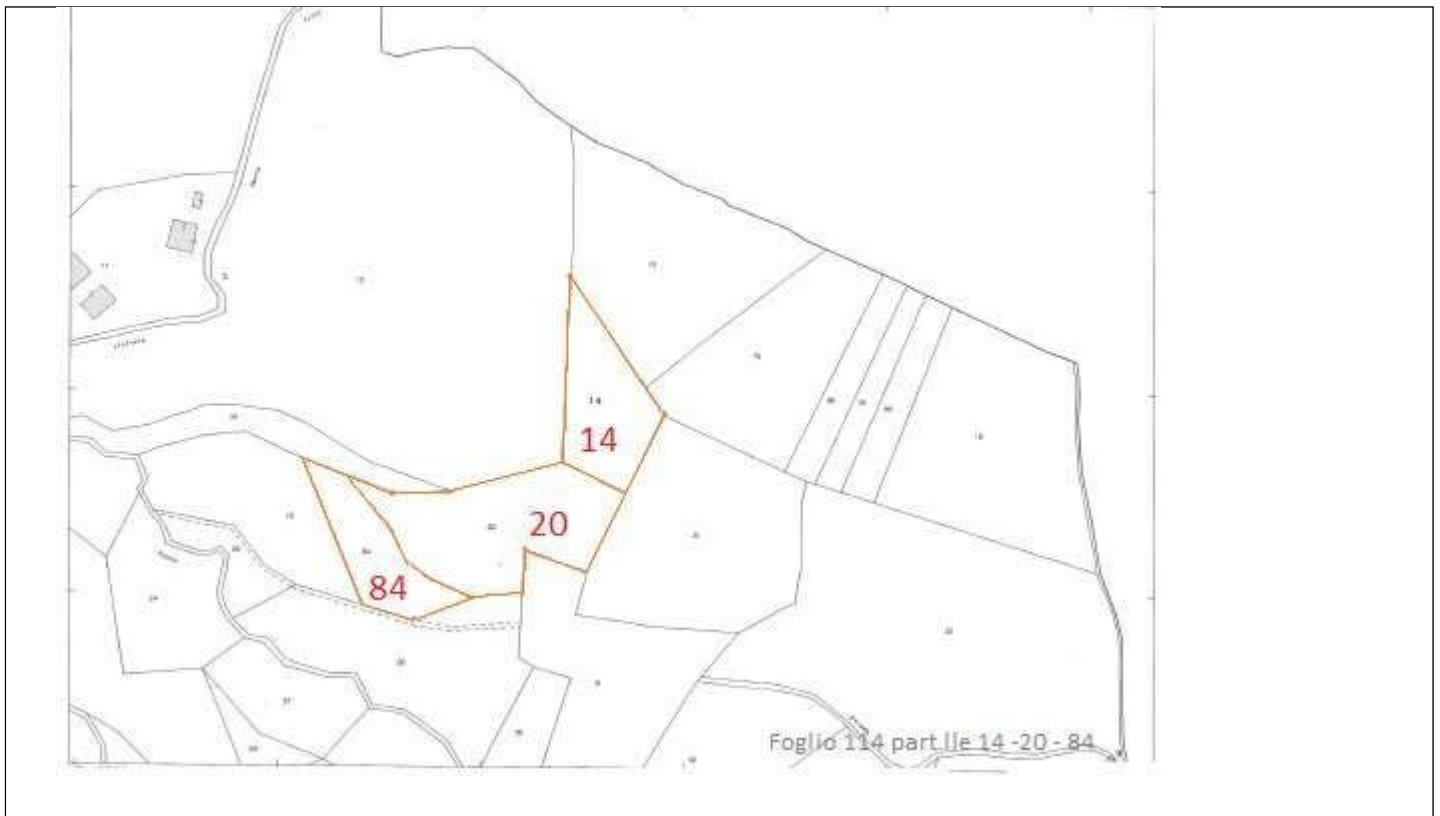
I terreni pignorati ed identificati al foglio 110, part.lla 141, 148 e 149, si trovano in prossimità della strada vicinale di Morciano. Come si evince dalla planimetria, la particella 141, di mq.2.084, è isolata rispetto alle altre due (148e 149) che costituiscono un lotto pari a mq.3.482.

## Identificazione terreni - Fg.114, part.lle 14, 20 e 84

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	14	*	Seminativo	4	2.984 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	20	*	Pascolo	1	5.214 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	84	*	Seminativo	4	2.233 mq.

### ESTRATTO DI MAPPA

#### COMUNE DI MERCATO SARACENO



I terreni pignorati ed identificati al foglio 114, part.lle 14, 20 e 84, si trovano in prossimità della strada vicinale Monte Tiffi e sono tutti confinanti tra loro, originando un lotto di mq.10.431.

### Confini:

Il fabbricato identificato catastalmente al fg.113, part.11 confina con le part.lle 173, 12, 191 e 7 del medesimo foglio catastale, salvo gli altri;

Il terreno identificato catastalmente al fg.113, part.16 confina con le part.lle 17, 18, 19, 15 e 7 del medesimo foglio catastale, salvo gli altri;

Il lotto di terreno identificato catastalmente al fg.114, part.lle 14, 20, 84, confina con le part.lle 13, 15, 75, 21, 31, 26, 19 e 18 del medesimo foglio catastale, salvo gli altri;

Il terreno identificato catastalmente al fg.110, part.141 confina con le part.lle 140, 101, 142 e 179 del medesimo foglio catastale, strada vicinale Morciano, salvo gli altri;

Il lotto di terreno identificato catastalmente al fg.110, part.lle 148 e 149 confina con le part.lle 205, 147, 206 e 150 del medesimo foglio catastale, strada vicinale, salvo gli altri;

### Corrispondenza:

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relativi ai beni sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

Dalla analisi catastale è stato possibile identificare i diversi lotti che fanno parte della vendita; considerando che il fabbricato ha perso in questi anni i requisiti di ruralità (pur rimanendo tale) è stato possibile identificare e suddividere i beni in quattro lotti così distinti:

**Lotto 1** fg.113, part.lle 11, 13, 14, 16, 193;

Il lotto 1 comprende, oltre al fabbricato rurale, anche le particelle 14, 16, 13 e 193, queste ultime definite catastalmente “aree rurali”, ovvero: la qualifica di “rurale” di un fabbricato strumentale all'attività agricola è un dato oggettivo e non può dipendere dalla qualifica del possessore e/o dalla classificazione catastale, bensì, **deriva esclusivamente dalla destinazione effettiva dell'immobile allo svolgimento delle attività agricole**. Conseguentemente a quanto riportato, le aree rimangono legate alla funzione rurale del fabbricato. Nel momento in cui l'acquirente non sia interessato alla continuità di “ruralità” dei beni, dovrà provvedere a chiederne complessivamente il passaggio a “civile abitazione” unitamente ai relativi terreni annessi.

**Lotto 2:** terreni fg.110, part. 141;

**Lotto 3:** terreni fg.110, part.lle 148, 149;

**Lotto 4:** terreni fg.114, part. 14, 20, 84;

**DESCRIZIONE: IMMOBILE 1** fg.113, part.lle 11, 13, 14, 16, 193;

L'immobile 1 è comprensivo del fabbricato rurale con annesso il terreno identificato come "Ente Urbano" e i terreni situati in prossimità all'edificio e identificati con le particelle 13 e 193 (aree rurali) e la particella di terreno 14 (seminativo) tutte contigue tra loro a formare un unico lotto di terreno di superficie complessiva mq.639. Anche la particella 16, di mq.488, pur non avendo continuità con le particelle precedenti, rientra nel compendio del lotto 1 per vicinanza al contesto rurale.

<b>Descrizione</b>	<b>Comune</b>	<b>Quota proprietà</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subal terno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Class e</b>	<b>Superficie catastale totale</b>
FABBRICATO	Mercato Saraceno	5/8	113	11	*	A/4	4	90 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	11	*	E.U.	*	254 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	13	*	Area Rurale	*	342 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	14	*	Seminativo	3	271 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	193	*	Area Rurale	*	26 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	16	*	Seminativo	3	488 mq.



Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato, è un immobile situato in Comune di Mercato Saraceno, in località Serra, distante circa km.5,00 dalla cittadina. L'edificio, esterno al centro storico della piccola frazione, è composto da più unità immobiliari, e sorge in via Serra che, di fatto, è l'unica via principale della frazione di circa 30 abitanti.

IMMOBILE RURALE AD USO RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI MERCATO SARACENO (FC) CON ANNESSO TERRENO



*Immagine di Google Maps*

Il fabbricato rurale ad uso abitativo, è un appartamento su due livelli (piano terra e piano primo) aggregato ad un complesso edilizio di più unità abitative, posizionato lungo la strada al termine della frazione Serra di Mercato Saraceno. L'immobile risulta completamente indipendente dalle altre unità immobiliari e dotato di due ingressi, uno al piano terreno ed uno al piano primo, salendo la scala comune che serve anche l'unità immobiliare attigua.

Esternamente i prospetti si presentano intonacati e non tinteggiati, con grondaia e pluviale in lamiera con terminale "modificato" e/o "riparato" in pvc; lo scarico è direttamente infisso nel terreno.

A fianco della porta di ingresso una piccola nicchia nella muratura contiene il contatore dell'energia elettrica.

Gli infissi esterni delle finestre sono caratterizzati da scuroni lignei verniciati in colore verde.



Questa foto evidenzia il prospetto principale del fabbricato con l'ingresso al piano terreno ed il passaggio carrabile ad utilizzo comune.





Queste due immagini evidenziano il prospetto laterale (verso la strada) con l'ingresso secondario al piano primo accessibile salendo la scala comune (attualmente coperta dalla vegetazione) con l'altra proprietà.

Di fronte al prospetto principale si trova l'area di pertinenza (corte) esclusiva dell'appartamento. Oggi l'area, di mq. 254 complessivi (ovvero area coperta e scoperta del fabbricato) è completamente invasa dalla vegetazione incolta e, quindi, praticamente inaccessibile.



Corte privata fotografata dal passaggio comune



All'interno della fitta vegetazione è stato rilevato un vecchio pozzo per l'uso domestico<sup>1</sup>: “Il proprietario di un fondo ha facoltà, per gli usi domestici, di estrarre ed utilizzare liberamente, anche con mezzi meccanici, le acque sotterranee nel suo fondo, purché osservi le distanze e le cautele prescritte dalla legge. Sono compresi negli usi domestici l'innaffiamento di giardini ed orti inservienti direttamente al proprietario ed alla sua famiglia e l'abbeveraggio del bestiame.” Il pozzo non risulta censito presso la regione Emilia Romagna - ARPAE.

Il bene si presenta, ad oggi, in mediocri condizioni, in quanto l'abitazione risulta inutilizzata e disabitata da molti anni.

Dall'ingresso al piano terreno, si accede ad un unico locale di circa mq.28,00 (calpestabili) ed altezza circa mt.2,35/2,40 composto da “soggiorno” e “cucina”. L'utilizzo “soggiorno” e “cucina” è indicato nelle planimetrie catastali; di fatto, a seguito delle verifiche eseguite presso l'archivio comunale, il piano terra è adibito a “locali di servizio”, poi modificati e trasformati negli anni. Il locale è illuminato e areato dalla due finestre al piano terra. Gli infissi di queste ultime sono in alluminio anodizzato.

In prossimità della scala a chiocciola è presente il servizio igienico dell'abitazione di circa mq.3,90 calpestabili, areato ed illuminato da una piccola finestra (affaccio lato strada).





Ingresso



Finestra del piano terreno



Stato di ammaloramento della muratura interna.



Porta interna del Servizio Igienico



Finestra del Servizio Igienico



Scala a chiocciola di collegamento tra i due livelli

La scala a chiocciola, a struttura metallica, conduce al piano superiore definito da due camere, rispettivamente di mq.16,00 (calpestabili) e mq.12,00 (calpestabili) ognuna illuminata ed areata da una finestra con infissi in legno a vetro singolo; il vano di superficie maggiore presenta l'ingresso anche all'esterno, attraverso un portone che si affaccia sul ballatoio comune alla proprietà adiacente.



Finestra del piano primo



piano primo



Particolare della pavimentazione piano primo



Portone di ingresso al piano primo



Il fabbricato non ha impianto di riscaldamento. Attualmente sono presenti al piano terreno una stufa ed un caminetto. L'acqua è riscaldata da un boiler elettrico. I vetusti impianti esistenti non sono a norma e, in ogni caso, non è stato possibile all'E.S. verificarne il funzionamento.

### **Identificazione terreni - Fg.113, part.lle 193, 13, 14**

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	193	*	Area Rurale	*	26 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	13	*	Area Rurale	*	342 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	14	*	Seminativo	3	271 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	16	*	Seminativo	3	488 mq.

I terreni che fanno parte del compendio immobiliare, posizionati nei pressi dell'edificio, sono identificabili al fg.113, part.lle 193, 13, 14, 16 e identificati come nella tabella sopra indicata.

Nelle immagini seguenti, si è riportata la posizione degli stessi nel contesto.



fg. 113 part.13





fig.113 part.14



fig.113 part.193





fig.113 part.16

La posizione dei lotti è indicativa e identificata attraverso la sovrapposizione tra *google maps* e l'estratto di mappa catastale.

I terreni sopra indicati, di fatto sono posizionati prevalentemente in terreno scosceso e, ad oggi totalmente inaccessibile a causa della vegetazione presente. Le fotografie sotto allegate sono state fatte dall'area pianeggiante in prossimità delle abitazioni.





Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, progetti di Concessioni/Licenze/Pratiche Edilizie depositate presso gli uffici comunali, visure catastali e rilievo a vista dello stato dei luoghi.

Le misure dei terreni indicate sono state riportate dalle Visure Catastali. Non è stato redatto un rilievo topografico dei terreni.



## DESCRIZIONE: IMMOBILE 2

LOTTO DI TERRENO DI MQ.2.086 SITO IN COMUNE DI MERCATO SARACENO (FC),  
FRAZIONE SERRA

### Identificazione terreni - Fg.110, part.IIe 141

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	141	*	Seminativo	4	2.084 mq.



Il terreno pignorato ed identificato al foglio 110, particella 141, di mq.2.084, si trova a pochi chilometri dal centro abitato di Serra, in direzione nord. In questa pagina è indicata la posizione approssimativa del terreno rispetto al centro abitato della frazione Serra.



fg.110 part.141

Il terreno pignorato ed identificato al foglio 110, particella 141, di mq.2.084 ad oggi appare coltivato e/o comunque custodito da terzi.

Le misure dei terreni indicate sono state riportate dalle Visure Catastali. Non è stato redatto un rilievo topografico dei terreni.



### DESCRIZIONE: IMMOBILE 3

LOTTO DI TERRENO DI MQ.3.472 SITO IN COMUNE DI MERCATO SARACENO (FC),  
FRAZIONE SERRA

### Identificazione terreni - Fg.110, part.IIe 148 e 149

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	148	*	Seminativo	4	2.218 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	149	*	Seminativo	4	1.254 mq.



I terreni pignorati ed identificati al foglio 110, particelle 148 e 149, di mq.3.472, si trovano a pochi chilometri dal centro abitato di Serra, in direzione nord e facilmente accessibili dalla strada sterrata di via Serra. Nell'immagine è indicata la posizione approssimativa dei due terreni rispetto al centro abitato della frazione Serra.

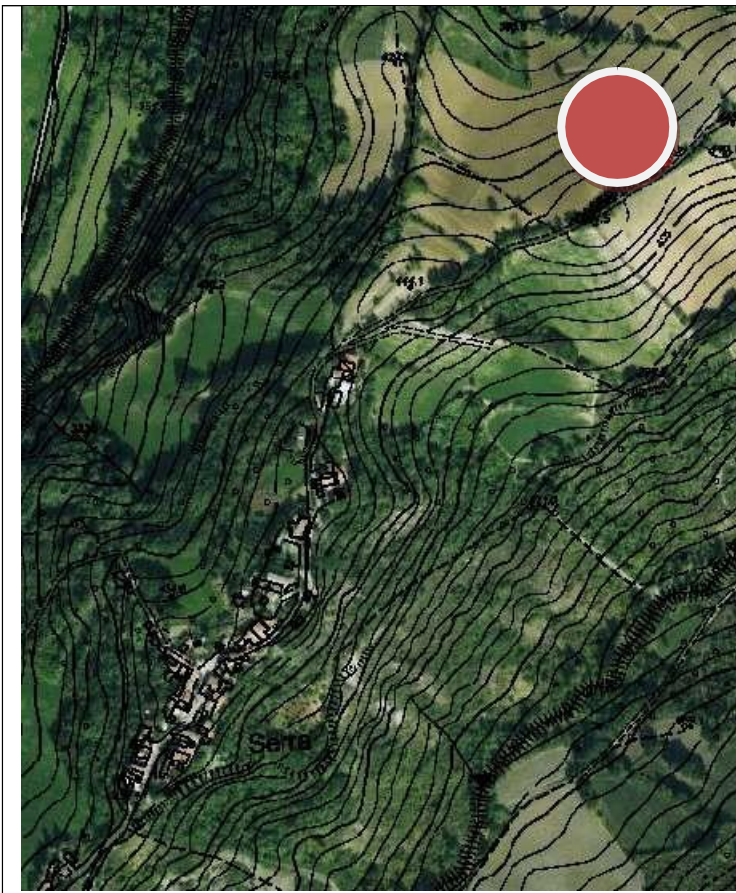


fig. 110 part. 148



fig. 110 part. 149





Posizione delle particelle rispetto al centro abitato di Serra



Estratto di Mappa – Comune di Mercato Saraceno – foglio110

I terreni pignorati ed identificati al foglio 110, particelle 148 e 149, risultano contigui tra loro creando un lotto di mq.3.472 che ad oggi appare coltivato e/o comunque custodito da terzi.







Le misure dei terreni indicate sono state riportate dalle Visure Catastali. Non è stato redatto un rilievo topografico dei terreni.



## DESCRIZIONE: IMMOBILE 4

LOTTO DI TERRENO DI MQ.10.431 SITO IN COMUNE DI MERCATO SARACENO (FC),  
FRAZIONE SERRA

### Identificazione terreni - Fg.114, part.1e 14, 20 e 84

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	14	*	Seminativo	4	2.984 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	20	*	Pascolo	1	5.214 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	84	*	Seminativo	4	2.233 mq.



fg. 114 part.14





fig.114 part.20

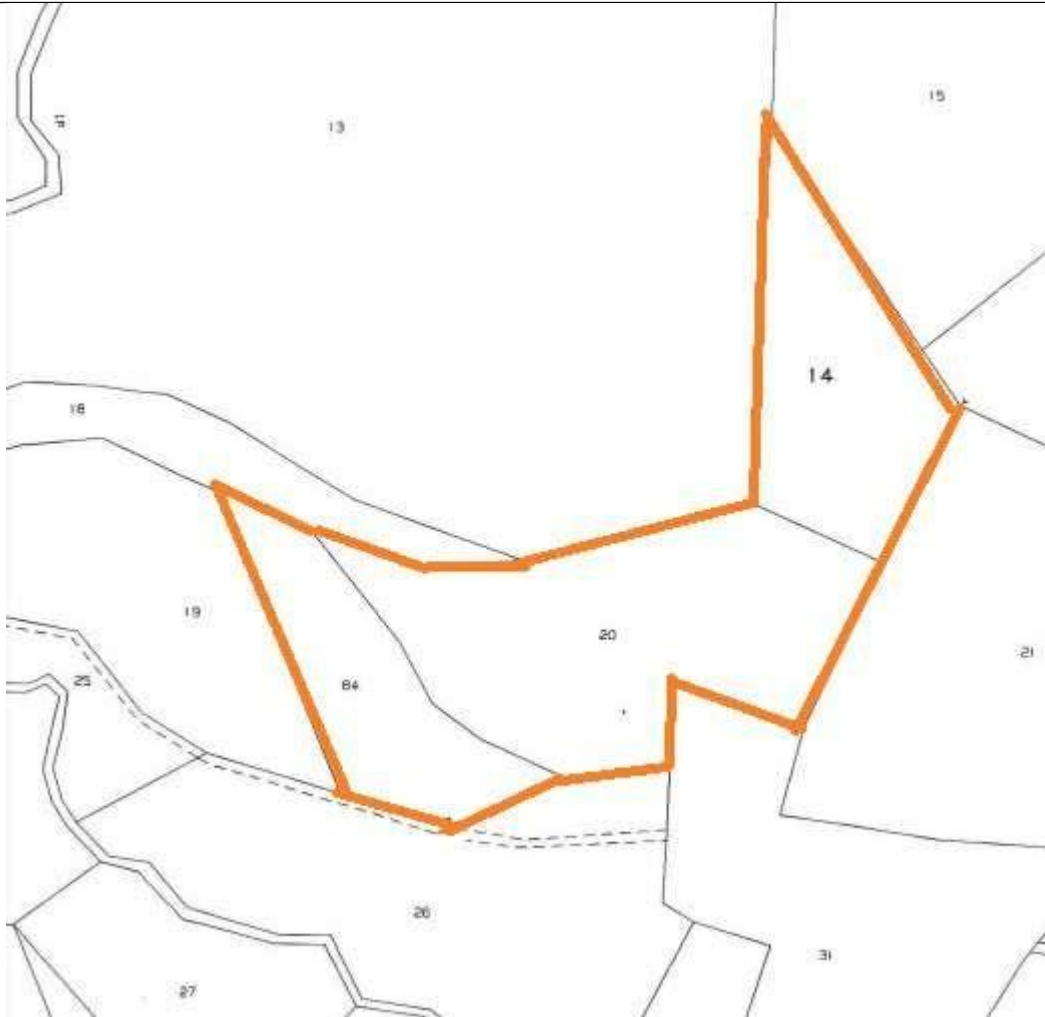


fig.114 part.84





Posizione delle particelle rispetto al centro abitato di Serra



Estratto di Mappa – Comune di Mercato Saraceno – foglio114

I terreni pignorati ed identificati al foglio 114, part.lla 14, 20 e 84, si trovano in prossimità della strada vicinale Monte Tiffi – via Palamina e sono tutti confinanti tra loro, originando un lotto di mq.10.431.

Al sopralluogo è emerso che i terreni, in larga parte boschivi, sono utilizzati da terzi.



Le misure dei terreni indicate sono state riportate dalle Visure Catastali. Non è stato redatto un rilievo topografico dei terreni

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

### IMMOBILE

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta che la signora è la proprietaria dei beni pignorati per la quota di proprietà pari a 5/8.

L'esecutata è comproprietaria del bene oggi pignorato a seguito di:

- Atto notarile pubblico di Compravendita in data 31 ottobre 1978
- Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione del 23 settembre 1996

➤ Con Atto notarile pubblico di Compravendita in data 31 ottobre 1978, ai rogiti del Notaio in Rimini, dott.ssa Giovanna Nicoletti, rep.63330/2449, registrato in Rimini il 13.11.1978 al n.4994, la sig.ra

coniugi acquistano in comunione  
legale in ragione di complessiva quota 1/2, mentre la sig.ra

la restante quota di 1/2, i beni identificati come fabbricato rurale con annesso terreno rustico in più corpi identificati catastalmente al Catasto Terreni al:

fg.110, part.lle 141, 148, 149;

fg.113, part.lle 11, 13, 16;

---

<sup>1</sup> Si omettono i dati dei venditori in quanto non interessanti ai fini della perizia;



fg.114, part.11e 14, 20, 84;

La compravendita comprende la corte comune a più proprietà identificata al fg.112, part.34.

- Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione del 23 settembre 1996 della sig.ra \_\_\_\_\_ (proprietaria della quota di  $\frac{1}{2}$  dell'abitazione identificata al fg.22, part.177, sub.7, e proprietaria della quota di  $\frac{1}{4}$  degli altri beni);  
con tale atto le figlie

diventano entrambe proprietarie delle spettanti quote ereditarie, ognuna per la quota di  $\frac{1}{4}$  dell'abitazione identificata al fg.22, part.177, sub.7 e di  $\frac{1}{8}$  degli altri beni.

La sottoscritta, ha provveduto alla verifica delle quote di Successione attraverso la richiesta della “Dichiarazione di Successione” all’Agenzia delle Entrate; da tale atto è emerso che i sig.ri

\_\_\_\_\_ (coniuge dellade *cuius*) e il  
sig. \_\_\_\_\_ (figlio della *de cuius*) hanno  
rinunciato all’eredità.

Ovvero: l’esecutata alla data del 23.09.1996 diventa proprietaria dei seguenti beni:

quota  $\frac{1}{4}$ : Immobile censito al NCEU fg.22, part.177, sub.7 (non oggetto di pignoramento)

quota  $\frac{1}{8}$ : Immobile censito al NCEU, al Fg.113, part.11, cat. A/4;

quota  $\frac{1}{8}$ : Immobile censito al NCT al foglio 110, part.141, qual. U-Ufficio studio professionale<sup>2</sup>;

quota  $\frac{1}{8}$ : Immobile censito al NCT al foglio 110, part.148, Terreno;

quota  $\frac{1}{8}$ : Immobile censito al NCT al foglio 110, part.149, Terreno;

---

<sup>2</sup> Si riporta direttamente dalla Trascrizione dell’Atto Amministrativo;

quota 1/8: Immobile censito al NCT al foglio 113, part.14, Terreno;  
quota 1/8: Immobile censito al NCT al foglio 113, part.16, Terreno;  
quota 1/8: Immobile censito al NCT al foglio 114, part.14, Terreno;  
quota 1/8: Immobile censito al NCT al foglio 114, part.20, Terreno;  
quota 1/8: Immobile censito al NCT al foglio 114, part.84, Terreno;

➤ Con Atto notarile pubblico di Compravendita, ai rogiti del Notaio in Alfonsine, dott.ssa Letizia De Rubertis, rep.56824, in data 13 giugno 2000, la sig.

➤

➤

➤

➤ a (sorella dell'esecutata) e il sig.  
(padre dell'esecutat

, vendono al

sig le rispettive quote sui beni. Il sig.

diviene quindi proprietario di:

quota 3/8: Immobile censito al NCEU, al Fg.113, part.11, cat. A/4;

quota 3/8: Immobile censito al NCT, al Fg.113, part.11, Terreno;

quota 3/8: Immobile censito al NCT al foglio 110, part.141, Terreno;

quota 3/8: Immobile censito al NCT al foglio 110, part.148, Terreno;

quota 3/8: Immobile censito al NCT al foglio 110, part.149, Terreno;

quota 3/8: Immobile censito al NCT al foglio 113, part.13, fabbric.rurale;

quota 3/8: Immobile censito al NCT al foglio 113, part.14, Terreno;

quota 3/8: Immobile censito al NCT al foglio 113, part.16, Terreno;

quota 3/8: Immobile censito al NCT al foglio 113, part.193, fabbric.rurale;

quota 3/8: Immobile censito al NCT al foglio 114, part.14, Terreno;

quota 3/8: Immobile censito al NCT al foglio 114, part.20, Terreno;

quota 3/8: Immobile censito al NCT al foglio 114, part.84, Terreno;

Conclusioni: a seguito di quanto indicato negli atti sopra descritti, l'esecutata ha la quota parte di 5/8 dei beni sotto meglio individuati e così censiti al N.C.E.U. del Comune di Mercato Saraceno:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.113, part.11, sub.\*, cat.A/4, cl.4, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale Mq.90, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq.72, Rendita € 302,13 il tutto situato in via Serra n.8, Piano T-1;
- Immobile censito al NCT, al Fg.113, part.11, cat. Ente Urbano, Superficie Ha.00, are.2, ca.54 (corte e area di sedime coperta e scoperta);
- Immobile censito al NCT al foglio 110, part.141, qual. Seminativo arborato, cl.4, superficie ha.00, are.20, ca.84, Reddito Dominicale € 7,53, Reddito Agrario € 6,46;
- Immobile censito al NCT al foglio 110, part.148, qual. Seminativo arborato, cl.4, superficie ha.00, are.12, ca.18, Reddito Dominicale € 4,40, Reddito Agrario € 3,77;
- Immobile censito al NCT al foglio 110, part.149, qual. Seminativo arborato, cl.4, superficie ha.00, are.12, ca.54, Reddito Dominicale € 4,53, Reddito Agrario € 3,89;
- Immobile censito al NCT al foglio 113, part.13, qual. Area Rurale, cl.\*, superficie ha.00, are.3, ca.42;
- Immobile censito al NCT al foglio 113, part.14, qual.Seminativo, cl.3, superficie ha.00, are.2, ca.71, Reddito Dominicale € 0,70, Reddito Agrario € 0,70;
- Immobile censito al NCT al foglio 113, part.16, qual.Seminativo, cl.3, superficie ha.00, are.4, ca.88, Reddito Dominicale € 1,26, Reddito Agrario € 1,26;
- Immobile censito al NCT al foglio 113, part.193, qual. Area Rurale, cl.\*, superficie ha.00, are.00, ca.26;



- Immobile censito al NCT al foglio 114, part.14, qual. Seminativo, cl.4, superficie ha.00, are.29, ca.84, Reddito Dominicale € 7,71, Reddito Agrario € 7,71;
- Immobile censito al NCT al foglio 114, part.20, qual. Pascolo, cl.1, superficie ha.00, are.52, ca.14, Reddito Dominicale € 3,23, Reddito Agrario € 2,69;
- Immobile censito al NCT al foglio 114, part.84, qual. Seminativo, cl.4, superficie ha.00, are.22, ca.33, Reddito Dominicale € 5,77, Reddito Agrario € 5,77;

Mentre il sig è

proprietario della quota restante di 3/8 sui  
pignoramento immobiliare.

beni sopra indicati ed oggetto di

**Quesito 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, 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, prevista dall' art. 567 , comma 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'esecutato sui beni pignorati.**

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Ipotecario con repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 30.08.2021; l'Esperto Stimatore in data 26.11.2022 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via

telematica procedendo alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; dal 30.08.2021 al 26.11.2022 non risultano gravare gli immobili, successive Iscrizioni/Trascrizioni sui beni.

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

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

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

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

**Quesito 7:** riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegghi tutti i documenti rinvenuti.

Dopo le verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere, è emerso che non vi sono contratti locativi e/o di comodato sull'immobile.

Gli immobili sono liberi, ovvero, non vi sono contratti locativi e/o altro attualmente vigenti. I terreni, negli anni, sono stati utilizzati da terzi.

**Quesito 8:** provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato *ex* D. Lgs. 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 sulla 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;

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, sono state riscontrate alcune formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente oltre ai vincoli di piano urbanistico, ovvero, in particolare, l'area ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico e in zona di particolare interesse paesaggistico – ambientale.

**Piano Strutturale Comunale** (approvato con delibera di C.P. n. 70346/146 del 19/07/2010).

*- A-18d Ambito agricolo di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva* (Foglio n. 110 particelle 141, 148 e 149, Foglio n. 113 particelle 13, 14, 16 e 193, Foglio n. 114 particelle 14, 20 e 84);

**Regolamento Urbanistico Edilizio** (approvato con delibera di C.C. n. 19 del 10/04/2014);

Variante n. 1 Regolamento Urbanistico Edilizio (approvata con delibera di C.C. n. 21 del 26/04/2018).

*A-18d Ambito agricolo di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva* (Foglio n. 110 particelle 141, 148 e 149, Foglio n. 113 particelle 13, 14, 16 e 193, Foglio n. 114 particelle 14, 20 e 84);

**Vincoli specifici da strumenti urbanistici e piani sovraordinati:**

*Zona calanchiva – Area calanchiva ai sensi dell'art. 20 del P.T.C.P.* (Foglio n. 110 particelle 141, 148, 149, Foglio n. 113 particelle 13, 14, 193, Foglio n. 114 particelle 14, 20/parte)

*Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Aree interessate da frane quiescenti ai sensi dell'art. 26 del P.T.C.P.* (Foglio 113 particella 16, Foglio n. 114 particelle 20/parte, 84/parte)

*Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Aree interessate da frane attive ai sensi dell'art. 26 del P.T.C.P.* (Foglio n. 114 particella 20/parte, 84/parte);

*Zona di Tutela del Sistema Forestale e Boschivo ai sensi dell'art. 10 del P.T.C.P. (Foglio n. 110 particella 141/parte, Foglio n. 114 particella 20/parte, 84/parte);*

*Fascia di tutela dei territori coperti da foreste e da boschi ai sensi dell'art. 142 lettera g) del D. Lgs 42/2004 (Foglio n. 110 particelle 141/parte, Foglio n. 114 particella 20/parte, 84/parte);*

*Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 19 del P.T.C.P. (Foglio n. 110 particella 141, 148, 149, Foglio n. 113 particelle 13, 14, 16, 193*

*Area naturale di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 s.m.i. (Foglio n. 110 particella 141, 148, 149, Foglio n. 113 particelle 13, 14, 16, 193, Foglio n. 114 particella 14, 20, 84)*

*Zona di Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923 (Foglio 110 particelle 141, 148, 149, Foglio n. 113 particelle 13, 14, 16, 193, Foglio n. 114 particelle 14, 20 e 84);*

Inoltre si specifica ulteriormente la Ruralità del Fabbricato, accatastato nel 1994 in base all'art. 9 del D.L. 30 Dicembre 1993 n. 557 convertito in L. 26 Febbraio 1994 n. 133 che imponeva, ai fini di realizzare l'inventario del patrimonio edilizio, l'iscrizione di tutti i fabbricati nell'archivio catastale. Pertanto appare evidente – dall'analisi del primo comma di detto articolo – che tutti i fabbricati devono essere iscritti negli archivi catastali.

I fabbricati rurali iscritti in detto archivio mantengono la qualificazione di ruralità e l'iscrizione non comporta, ipso facto, la perdita dei requisiti di ruralità dei fabbricati.

Considerando che il fabbricato ha, di fatto, perso i requisiti originari di ruralità, si ritiene necessario (salvo diverso titolo dell'acquirente) il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche di fabbricato già rurale con originaria funzione abitativa, che non presenta più requisiti di ruralità e per il quale si è già provveduto alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.

L'immobile, da strumenti urbanistici vigenti, risulta esterno al centro storico della frazione Serra, ma schedato tra gli "Insediamenti ed edifici isolati di recente edificazione e di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale e disciplinati da RUE<sup>3</sup>". Il RUE comunale adottato dal CC n.22 del 29.04.2013 e approvato dal CC n.19 10.04.2014, rileva il fabbricato alla scheda n.854 con la quale definisce la disciplina di intervento a **Ristrutturazione Edilizia**: con tale definizione di intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria (Vt) del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportano, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della Lr n. 20/2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Sulla corte, identificata al fg.113, part.11, è stata approntata una servitù di passaggio carrabile, al fine di permettere l'accesso alle abitazioni limitrofe sul retro del compendio immobiliare; negli atti trascritti presso la conservatoria

---

<sup>3</sup> Regolamento Urbanistico Edilizio.

dei registri di Forlì, tale servitù non risulta indicata. Essa emerge però nell'accatastamento.

**Quesito 9:** provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

**Quesito 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;

Gli immobili non hanno spese fisse di gestione.

**Quesito 11:** verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

**L'immobile, identificato al fg.113, part.11 è un fabbricato rurale.**

In data 01/09/2022 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica in cui si certifica che l'area ubicata in Mercato Saraceno, distinta nel Catasto Terreni come segue:

- Foglio 110 particelle 141, 148, 149;
- Foglio 113 particelle 13, 14, 16 e 193;
- Foglio 114 particelle 14, 20 e 84;

della superficie complessiva mq. 16.114,00 ha la seguente destinazione urbanistica:

**Foglio n. 110 particelle 141, 148 e 149, Foglio n. 113 particelle 13, 14, 16 e 193, Foglio n. 114 particelle 14, 20 e 84;**

**Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio A-18d**  
Ambito agricolo di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva

**Altri vincoli:**

**Zona calanchiva – Area calanchiva ai sensi dell’art. 20 del P.T.C.P.** (Foglio n. 110 particelle 141, 148, 149, Foglio n. 113 particelle 13, 14, 193, Foglio n. 114 particelle 14, 20/parte)

**Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Aree interessate da frane quiescenti ai sensi dell’art. 26 del P.T.C.P.** (Foglio 113 particella 16, Foglio n. 114 particelle 20/parte, 84/parte)

**Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Aree interessate da frane attive ai sensi dell’art. 26 del P.T.C.P.** (Foglio n. 114 particella 20/parte, 84/parte);

**Zona di Tutela del Sistema Forestale e Boschivo ai sensi dell’art. 10 del P.T.C.P.** (Foglio n. 110 particella 141/parte, Foglio n. 114 particella 20/parte, 84/parte);

**Fascia di tutela dei territori coperti da foreste e da boschi ai sensi dell’art. 142 lettera g) del D. Lgs 42/2004** (Foglio n. 110 particelle 141/parte, Foglio n. 114 particella 20/parte, 84/parte);

**Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale ai sensi dell’art. 19 del P.T.C.P.** (Foglio n. 110 particella 141, 148, 149, Foglio n. 113 particelle 13, 14, 16, 193)

**Area naturale di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs 42/2004 s.m.i.** (Foglio n. 110 particella 141, 148, 149, Foglio n. 113 particelle 13, 14, 16, 193, Foglio n. 114 particella 14, 20, 84)

**Zona di Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923** (Foglio 110 particelle 141, 148, 149, Foglio n. 113 particelle 13, 14, 16, 193, Foglio n. 114 particelle 14, 20 e 84);



L'area non risulta percorsa da incendio ai sensi della Legge n. 353/2000 del 21/11/2000 “Legge quadro in materia di incendi boschivi”;

**Quesito 12:** provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

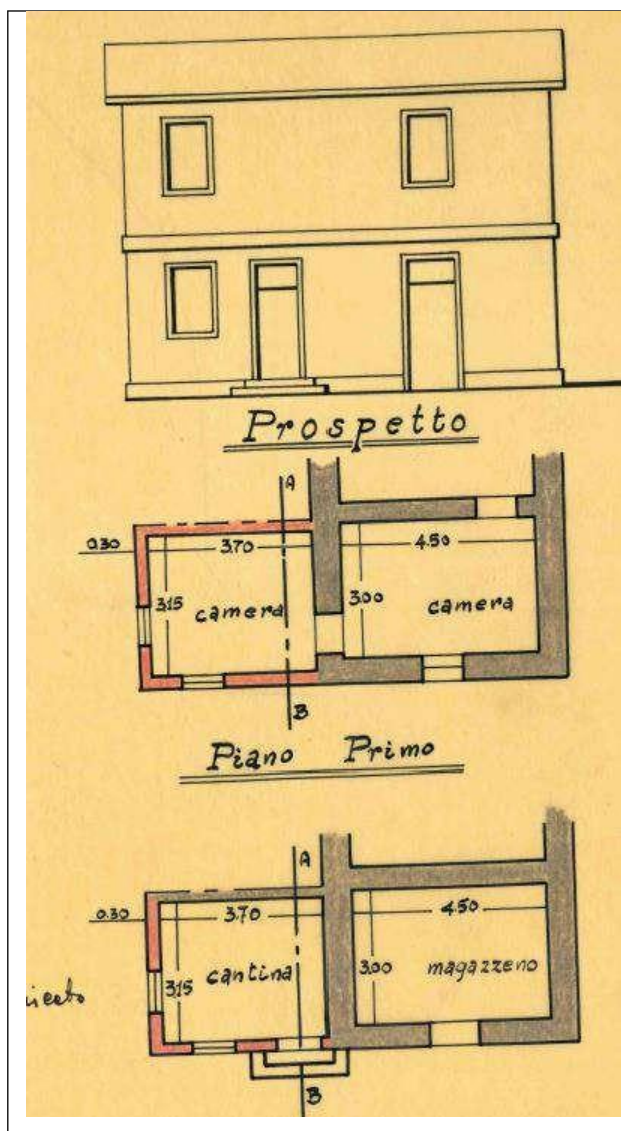
La sottoscritta provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica al momento della vendita se questo sarà scaduto.

**Quesito 13:** per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Mercato Saraceno risulta che la costruzione degli immobili oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1.9.1967; la stessa cosa, ovvero costruzione antecedente al 1967, è riportata nell'atto di compravendita del 1978;

Infatti, dalle verifiche di archivio, la prima pratica rinvenuta relativamente all'immobile risale al 14.03.1952 ed è la “Domanda per l'Autorizzazione di ampliamento di fabbricato rurale”, consistente nella realizzazione di n.2 vani (uno al piano terra da adibire a “cantina” ed uno al piano primo da adibire a “camera”). Il Nulla Osta per l'ampliamento viene rilasciato in data 14.03.1952. Alla pratica di ampliamento viene allegata la tavola di progetto che illustra chiaramente come, al piano terreno, siano distribuiti due vani, non

comunicanti tra loro e definiti in locale “cantina” e “magazzino”. Al piano superiore gli stessi sono indicati come due “camere” comunicanti tra loro.



Il disegno di questa pagina è direttamente riportato dalla tavola di progetto del 1952.

Da quanto indicato si evince che al piano primo, la “camera” di dimensioni maggiori era comunicante con l’altro immobile adiacente (quello con il quale oggi ha in comune la scala esterna). Inoltre, al piano terreno, il prospetto è caratterizzato da ben due ingressi, ovvero: uno che consentiva l’accesso alla “cantina” ed uno che consentiva l’accesso al “magazzino”. I due vani (cantina e magazzino) erano divisi tra loro e non comunicanti.

Successivamente, in data 29.09.1954 viene richiesta l’Autorizzazione per eseguire dei “lavori di riparazione” non meglio specificati, nella casa colonica. L’Autorizzazione ai “lavori di riparazione” viene concessa in data 01.10.1954. Si ipotizza che, i lavori di riparazione, eseguiti con la pratica del 1954, e privi di qualsiasi allegato grafico, possano interessare la demolizione della parete divisoria tra i due vani al piano terra, oltre alla chiusura delle finestre (una al piano terra ed una al piano superiore) sul prospetto est, ed alla trasformazione del vano di ingresso al “magazzino” da porta a finestra. Si può intendere che, anche l’apertura del vano nel solaio per il passaggio della

scala a chiocciola interna, possa essere riferita a tale pratica di “lavori di riparazione”.

L'ipotesi che tali lavori siano stati realizzati con tale pratica edile sarebbe supportata dall'ultimo Atto di Compravendita del 13 giugno 2000, nel quale, i venditori, dichiarano che la costruzione dell'immobile è iniziata in data antecedente al 1 settembre 1967, e che lo stesso non è stato oggetto né di interventi edilizi, né di mutamento di destinazione per le quali sarebbe stato necessario provvedere alla richiesta di concessioni e/o autorizzazioni edilizie. I proprietari, nel medesimo atto, dichiarano che l'unica pratica presentata è l'accatastamento del bene nel 1994 in adempimento alla normativa nazionale. Da queste dichiarazioni si intende che dal 1967 al 1994 l'immobile non sia stato oggetto di alcuna pratica edile.

In realtà, ciò non corrisponde completamente a quanto rinvenuto presso l'archivio comunale, poiché dalle ricerche risulta che:

- 1) In data 12.08.1982 viene richiesto il “permesso” di restauro della scala, ovviamente riferita alla scala esterna presente e, oggi, in comune con l'altra proprietà. Il 13.08.1982 i lavori di “restauro e consolidamento di scala esterna” vengono autorizzati (si tratta della scala esterna comune che conduce al piano primo).
- 2) In data 19.11.1985, viene presentata al Comune di Mercato Saraceno una relazione concernente le opere interne al fabbricato rurale ai sensi della Legge 47/85 art.48. I proprietari comunicano che nel fabbricato rurale posto in località Serra di Tornano, Comune di Mercato Saraceno, sono state realizzate “*opere interne nulla pregiudicando alla staticità, all'igienicità, alla sagoma, alla superficie utile, ai volumi, alla destinazione, agli strumenti urbanistici*”. La comunicazione è protocollata dal comune al n.6966 in data 22.11.1985.

L'accatastamento del bene è datato 26.09.1994 e risulta depositato al Catasto Edilizio Urbano il 13.10.1994.

**Quesito 14:** in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d. P.R. 380 /2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Al Comune di Mercato Saraceno, per il fabbricato rurale, sono state presentate una serie di pratiche edilizie e/o comunicazioni di esecuzione dei lavori (in gran parte prive di disegni) che, ad oggi, non permettono di definire come era articolato il fabbricato nel 1985, data della comunicazione di "*opere interne*"; l'accatastamento del fabbricato risulta invece successivo a tale anno e, per l'esattezza, risale al 13.10.1994. In tale data, per la prima volta, viene costituito il fabbricato presso il Catasto.

Ricordiamo che, le planimetrie catastali, pur essendo coincidenti con quanto rilevato durante il sopralluogo del 20.10.2022, non sono probanti, ovvero non dichiarano la regolarità urbanistica edilizia del fabbricato.

Ciò premesso, nell'Atto di Compravendita del 13 giugno 2000, redatto in Alfonsine dal Notaio De Rubertis Letizia e con il quale vengono venduti i diritti pari a 3/8 del bene al sig. \_\_\_\_\_ (comproprietario dell'immobile), l'immobile viene correttamente indicato come costruito in data ante '67, e l'accatastamento al Catasto Urbano in adempimento alla vigente normativa, da quanto dichiarato nell'atto dai venditori, è stato eseguito senza che nello stesso fabbricato siano intervenute opere. Ovvero si dichiara che dal 1967 al 13.10.1994 non sono state eseguite opere.



A seguito di quanto rilevato nelle dichiarazioni dei venditori, si potrebbe ritenere corretto considerare regolare quanto indicato nelle planimetrie catastali, poichè, durante il sopralluogo, non sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi se, per titolo edilizio, cisi riferisce alle planimetrie catastali (in quanto l'immobile è ante '67).

In realtà però, la sottoscritta **non è in grado di supportare con fotografie e/o disegni lo stato del bene alla data del 1967** e, quindi, come E.S. non si può avvalere della dichiarazione dei venditori, per definirne la regolarità.

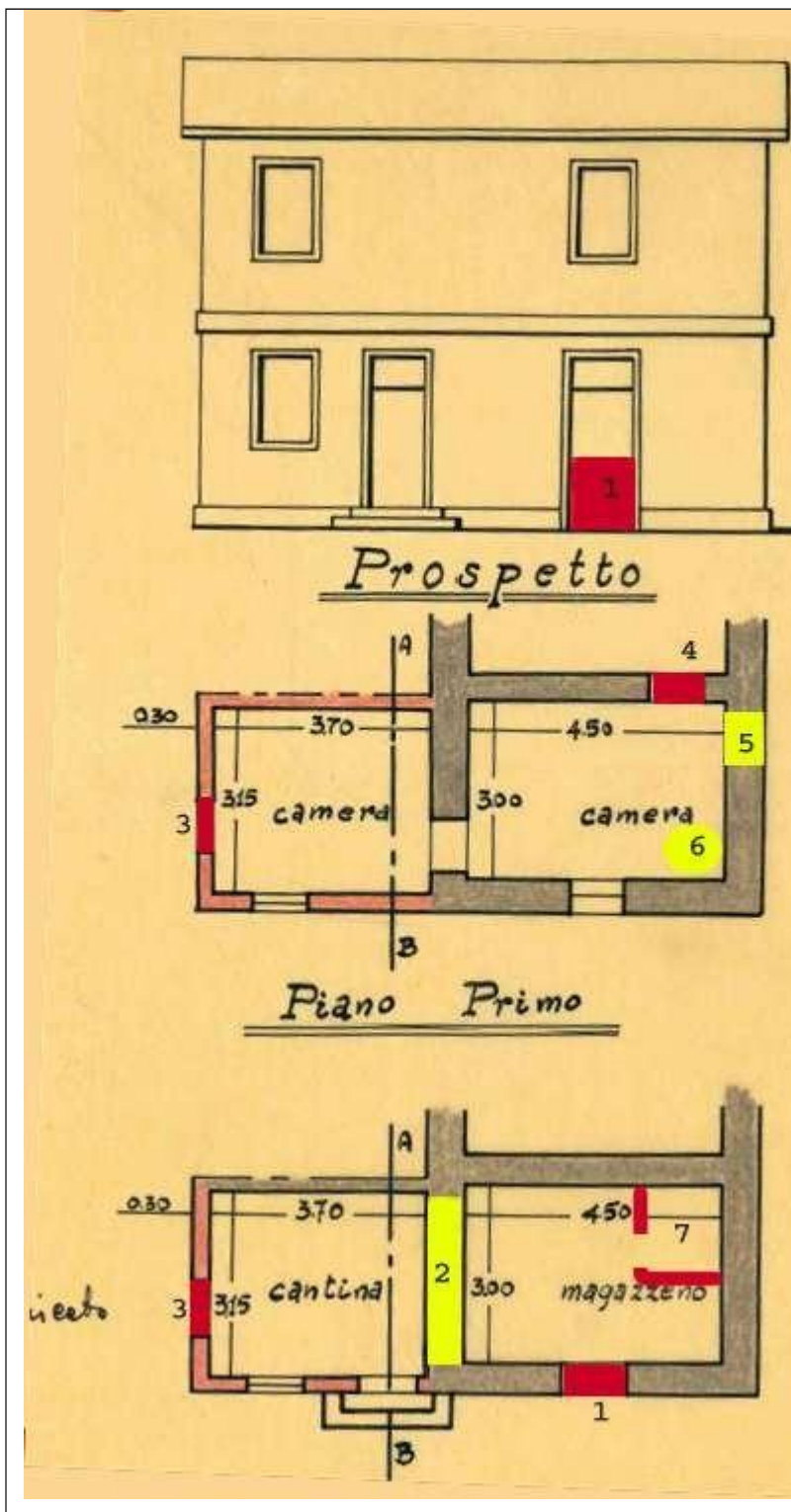
Inoltre nel 1985 viene presentata la “relazione per opere interne al fabbricato rurale ai sensi della Legge 47/85 art.48” e, di fatto, ciò dimostra che dal 1967 al 1985 sono state realizzate modifiche, per lo meno, interne al bene.

Quella dell'art. 48 della citata legge va considerata una speciale forma di sanatoria, in quanto gli interventi di modifiche interne effettuati in precedenza alla L. 47/85 e assoggettabili ad Autorizzazione edilizia, possono, pur in assenza del titolo, essere regolarizzati con la presentazione della relazione suddetta. Di fatto non è possibile verificare cosa era considerato compreso nella comunicazione del 1985 (non vi sono disegni allegati) e quando queste difformità sono state apportate all'immobile ma, per certo, per le opere interne alle costruzioni, definite dall'articolo 26, realizzate prima dell'entrata in vigore della presente legge o in corso di realizzazione alla medesima data, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare doveva inviare al sindaco, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, una relazione descrittiva delle opere realizzate, entro il termine del 31 dicembre 1985. Di fatto ciò corrisponde esattamente alla situazione, poiché agli atti è presente tale comunicazione firmata al 19.11.1985.

Il problema rilevato è che tra gli ultimi disegni allegati alla pratica edilizia (che risale al 14 marzo 1952 e riguarda la realizzazione dell'ampliamento) e le planimetrie catastali redatte al 13.10.1994, passano più di 40 anni. In questi anni vi sono modifiche al bene (anche esterne).

In sintesi, non rientrano nella categoria di “opere interne” la demolizione della parete divisoria (con funzione originariamente portante) tra i locali al piano terra, né la realizzazione del foro di passaggio della scala a chiocciola nel solaio del piano superiore; in quanto questi interventi, di fatto, recano pregiudizio alla statica dell’immobile, ma, tali interventi, potrebbero, di fatto, essere stati eseguiti con la pratica del 1954.

Per meglio chiarire quanto sopra descritto, nella pagina successiva, si evidenziano con colori rosso (costruito) e giallo (demolito) le modifiche rinvenute nell’immobile dal 1952 ad oggi (e comunque al 1994 (accatastamento) cercando di definirne la tipologia e la collocazione temporale.



A) Chiusura porta di ingresso all'edificio (1); nel momento in cui è stata chiusa aveva perso la sua utilità in quanto, probabilmente, erano stati uniti i due locali al piano terreno attraverso la demolizione della parete portante (2).

B) Nel solaio del piano primo è presente un foro per il passaggio della scala a chiocciola (6).

C) Nel 1982 vi è la pratica di "restauro e risanamento" della scala esterna e, quindi, si suppone che l'apertura al piano primo (5) fosse esistente; e di fatto ciò presuppone la chiusura del passaggio tra le diverse proprietà (4).

D) Al piano terreno è presente un servizio igienico (7).

E) Chiusura di 2 finestre (3) ai piani terra e primo.

F) Cambio di destinazione d'uso da "cantina" e "magazzino" a "soggiorno" e "cucina" di h. cm.235/240

Punto A - Non sappiamo la data della demolizione della parete (non sono in possesso di documentazione grafica o fotografica probante) che, di fatto, avendo demolito una parete portante di h.cm.235 (circa) e lunga circa cm.300 (circa), coinvolge strutturalmente tutto l'edificio; la sottoscritta può solamente ipotizzare che tale intervento sia stato parte della pratica del 1954. In caso contrario sarà necessario provvedere ad una sanatoria il cui buon fine deriverà dall'esito della verifica sismica e strutturale del fabbricato.

Punto B - Non sappiamo la data dell'apposizione della scala e della realizzazione del foro (non misurato durante il sopralluogo ma, comunque di dimensioni contenute) che coinvolge strutturalmente il primo piano dell'edificio; anche per questo intervento, come per quello al "Punto A la sottoscritta può solamente ipotizzare che esso sia stato parte della pratica del 1954. In caso contrario sarà necessario provvedere ad una sanatoria il cui buon fine deriverà dall'esito della verifica sismica e strutturale del fabbricato.

Punto C – La chiusura del vano (4) potrebbe ipoteticamente rientrare nella "relazione per opere interne al fabbricato rurale ai sensi della Legge 47/85 art.48" presentata nel 1985 dalla proprietà, mentre l'apertura della porta (5) potrebbe essere rientrata nella pratica del 1954.

Punto D – Potrebbe ipoteticamente rientrare nella "relazione per opere interne al fabbricato rurale ai sensi della Legge 47/85 art.48" presentata nel 1985 dalla proprietà.

Punto E – La sottoscritta può solamente ipotizzare che tale intervento sia stato parte della pratica del 1954. In caso contrario sarà necessario provvedere ad una sanatoria

Punto F – La sottoscritta può solamente ipotizzare che tale intervento sia stato parte della pratica del 1954. In caso contrario tale difformità non sarebbe sanabile - Considerando le altezze dei due locali al piano terreno (cm.235/240 rilevati), non è possibile eseguire un cambio d'uso da "servizi" a "abitazione" e, quindi, di fatto, i locali rimarrebbero a "cantina" e "magazzino".



Di fatto, l'E.S., non potendosi avvalere del supporto probante di tavole grafiche e/o immagini fotografiche a sostegno di quanto ipotizzato e descritto nelle pagine precedenti, ritiene coerente, al fine dello svolgimento del proprio incarico, definire abusivi:

- la demolizione della parete identificata al n.2 del disegno sopra indicato;
- l'apertura del vano nel solaio per il passaggio della scala a chiocciola;
- il cambio d'uso da locali di servizio a locali abitabili al piano terra;
- la chiusura delle due finestre (n.3) e della porta (1) con trasformazione in finestra.

**Gli abusi edilizi rinvenuti e sopra indicati dovranno essere sanati a cura e spese dell'acquirente.**

E' ovvio che per le sanatorie e l'ottenimento della regolarità urbanistico- edilizia dei beni sopra indicati, si possono, ad oggi, solamente **ipotizzare** le somme che comprendano quanto sopra riportato ed ai quali andranno sommati i costi relativi al nuovo accatastamento dei beni, le parcelle dei tecnici professionisti, bolli ecc.-, che risulteranno variabili in relazione alle differenti tipologie di abuso sanato.

Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate e della consistenza dell'unità, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica è necessario provvedere alle diverse pratiche edili in Sanatoria .

**Si rimanda a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo del momento con il Comune di Mercato Saraceno, per verificare e redigere pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.**

Ne consegue che, ad oggi, risulta **impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica e annesse opere.** pertanto l'Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando un **deprezzamento in percentuale a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.**

Durante il sopralluogo è emersa la presenza di un pozzo nell'area di pertinenza del fabbricato. Tale pozzo, il cui utilizzo è chiaramente per l'uso domestico, non risulta registrato presso il database di Arpae Emilia-Romagna Struttura Autorizzazioni e Concessioni (SAC). Sarà quindi necessaria l'eventuale sanatoria attraverso la comunicazione dell'utilizzo di acque pubblico per uso domestico.

**Quesito 15:** 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 proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati sono in possesso dell'esecutata per compravendite / cessione di diritti e quindi, non derivanti da censo, livello o uso civico.

**Quesiti 16/17:** 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 fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione

L'immobile è dotato di Certificazione Energetica n.03425-055071-2016 rilasciata in data 24.06.2016 e valida fino al 24.06.2026.

Da tale certificazione risulta che il bene identificato catastalmente al Fg.113, part.11 ha un indice di prestazione energetica pari a G.

**Quesito 18:** qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

Le planimetrie catastali del fabbricato risultano coincidenti con lo stato attuale dei luoghi.

**Quesito 19:** qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al

Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti

Considerando che il fabbricato ha, di fatto, perso i requisiti di ruralità, sarà necessario presentare la pratica di mutamento di destinazione d'uso senza opere di fabbricato già rurale, salvo l'acquisto da parte di soggetti con idonei requisiti.

**Quesito 20:** 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 e 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**);

## **LOTTO 1**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiaria dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto,

ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare, e di valutazioni redatte da agenzie immobiliari proposte per immobili simili collocati nelle vicinanze.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi.

Non è stato eseguito rilievo topografico.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni:

### **IMMOBILE – MERCATO SARACENO – SERRA**

**Valori OMI:** Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **FORLÌ** Comune: **MERCATO SARACENO** Fascia/zona: **Extraurbana/REG. AG. N. 3 -  
COLLINE SAVIO RUBICONE: CIOLA, LINARO, PIAVOLA, PADERNO** Codice di zona: **R1**  
Microzona catastale n.: **1** Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1250	L	3,2	4,2	L
Box	NORMALE	650	870	L	2,4	3,2	L

**Valori AGENZIE IMMOBILIARI:** Immobiliare.it non ci sono immobili in vendita



### § § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene variabile da € 930,00/mq a € 1.250,00/mq pari a € 930,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio/basso del mercato immobiliare, si stima il bene.

#### Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

**Lotto 1: Mercato Saraceno – località Serra, Via Serra**

*Fabbricato rurale costituito da un appartamento distribuito al piano terra e piano primo con annesse aree rurali limitrofe.*

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
FABBRICATO	Mercato Saraceno	5/8	113	11	*	A/4	4	90 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	11	*	E.U.	*	254 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	13	*	Area Rurale	*	342 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	14	*	Seminativo	3	271 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	16	*	Seminativo	3	488 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	193	*	Area Rurale	*	26 mq.

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento/ Servizi (piano terra)	mq.45,00	0,50	mq.22,50	
Appartamento (piano primo)	mq. 45,00	1	mq. 45,00	
				Mq.67,50

Considerando che il complesso immobiliare è in mediocre stato manutentivo l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,70 al valore ottenuto.

$$\text{mq.}[(67,50 \times 0,70)] \times \text{€ } 930,00/\text{mq.} = \text{€ } 43.942,50$$

A tale importo detraggo i costi calcolati a percentuale per la sanatoria (ipotizzando che le verifiche sismiche vadano a buon fine), pari a € 8.788,50.

Detraggo i costi della sanatoria ed ottengo:

$$\text{€ } 43.942,50 - \text{€ } 8.788,50 = \text{€ } 35.154,00$$

Considero l'area esterna (parzialmente soggetta a servitù di passo carrabile) di mq.209 e calcolo:

$$[\text{mq.}(209 - 25 \times 0,018) + (25 \times 0,18)] \times \text{€ } 930,00/\text{mq.} = \text{€ } 7.265,16$$

Al valore detraggo la percentuale pari al 15% per la servitù di passaggio ed ottengo un valore dell'area pari a € 6.175,38

$$\text{Sommano € } 35.154,00 + \text{€ } 6.175,38 = \text{€ } 41.329,38$$

Aggiungo al valore della corte del fabbricato anche il valore delle particelle di terreno identificate come "aree rurali" e che, di fatto hanno una superficie complessiva di mq.368;

$$\text{calcolo: } [\text{mq.}(368 - 25 \times 0,030) + (25 \times 0,30)] \times \text{€ } 930,00/\text{mq.} = \text{€ } 16.544,70$$

considerando il forte dislivello lungo il quale si sviluppano in parte i terreni si ritiene opportuno applicare un coefficiente pari a 0,40 al valore ottenendo un valore delle aree pari a € 6.617,88.

Per il calcolo del valore di mercato del lotto di terreno agricolo a seminativo di superficie pari a mq.759, i Valori Agricoli Medi della provincia al 2020/21 *Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n. 241 del 16/01/2020 n. 191 del 11/06/2020* per la regione agraria n.4 – Mercato Saraceno, risulta pari a € 170000/ha

$$\text{Ovvero: Mq.759} \times \text{€ } 170000/\text{ha} = \text{€ } 1.290,30$$

Sommo i valori ottenuti:

$$\text{€ } 41.329,38 + \text{€ } 6.617,88 + \text{€ } 1.290,30 = \text{€ } 49.237,56 \text{ (valore complessivo del LOTTO 1)}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile rurale valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 49.237,56

$$\text{Valore di mercato.....€ } 49.200,00$$

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

$$\text{€ } 49.237,56 - 10\% = \text{€ } 44.313,80$$

$$\text{Valore ridotto.....€ } 44.300,00$$

## QUOTA 5/8

Calcolo il valore della quota pignorata pari a 5/8 dell'intero

$$€ 49.237,56/8 \times 5 = € 30.773,47$$

Applico un coefficiente riduttivo del valore ottenuto, in quanto la "quota" del bene, sul mercato ha una richiesta decisamente inferiore rispetto all'intera proprietà e, quindi, in una libera contrattazione il valore di mercato del bene scende, in questo caso, del 30%, ovvero:

$$€ (30.773,47 - 9.232,04) = € 21.541,43 \text{ (valore di mercato della quota pari a 5/8)}$$

Il più probabile valore di mercato della quota parte di 5/8 dell'immobile rurale valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 21.541,43

Valore di mercato.....€ 21.550,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

$$€ 21.541,43 - 10\% = € 19.387,28$$

Valore ridotto.....€ 19.400,00

§ § §

Valore locativo immobile

Il Valore di locazione proposto per il fabbricato, è riferito allo stesso immobile considerandolo regolare e con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 3,2/mq a € 4,2/mq. mensili, si ritiene di optare per il valore di locazione pari ad € 3,20/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

$$\text{mq.}[(67,50 \times 0,70)] \times € 3,2/\text{mq.} = € 151,20 \text{ mensile (fabbricato rurale)}$$

Per il LOTTO 1 si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 200,00/mensili.

§ § §



## LOTTO 2

Terreno situato in Comune di Mercato Saraceno, località Serra

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	141	*	Seminativo	4	2.084 mq.

Immobile censito al NCT al foglio 110, part.141, qual. Seminativo arborato, cl.4, superficie ha.00, are.20, ca.84, Reddito Dominicale € 7,53, Reddito Agrario € 6,46;

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Le informazioni utilizzate sono state reperite essenzialmente presso operatori del settore compravendite e, in particolare, eseguendo le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per avvenute compravendite di beni simili avvenute nelle zone limitrofe a quelle del bene oggetto di stima attraverso la redazione di Valori Agricoli Medi per tipologia di coltivazione.

Valori Agricoli Medi della provincia pubblicati dal 02/12/2021 Annualità 2020  
REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N. 3 - COLLINE SAVIO  
RUBICONE Comuni di: BORGHI, MERCATO SARACENO, MONTIANO,  
RONCOFREDDO, SARSINA, SOGLIANO AL RUBICONE

Valore Agricolo (Euro/Ha) Seminativo = € 17.000/ha

Mq. 2.084 x € 17.000/ha = € 3.542,80

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Le misure riportate sono state reperite dalle visure catastali; non è stato eseguito rilievo topografico.

Il più probabile valore di mercato del terreno valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 3.542,80

Valore di mercato.....€ 3.550,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

€ 3.542,80 – 10% = € 3.188,52

Valore ridotto.....€ 3.200,00

#### QUOTA 5/8

Calcolo il valore della quota pignorata pari a 5/8 dell'intero

€ 3.542,80/8 x 5 = € 2.214,25

Applico un coefficiente riduttivo del valore ottenuto, in quanto la “quota” del bene, sul mercato ha una richiesta decisamente inferiore rispetto all'intera proprietà e, quindi, in una libera contrattazione il valore di mercato del bene scende, in questo caso, del 30%, ovvero:

€ (2.214,25 - 664,27) = € 1.549,98 (valore di mercato della quota pari a 5/8)

Il più probabile valore di mercato della quota parte di 5/8 del terreno agricolo valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 1.549,98

Valore di mercato.....€ 1.550,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

€ 1.549,98 – 10% = € 1.394,98

Valore ridotto.....€ 1.400,00

§ § §

Valore locativo immobile

Per il LOTTO 2 si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 300,00/annui.

§ § §

### LOTTO 3

Terreni situato in Comune di Mercato Saraceno, località Serra

Descrizione	Comune	Quota proprietaria	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	148	*	Seminativo	4	1.218 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	149	*	Seminativo	4	1.254 mq.
								2.472 mq.

- Immobile censito al NCT al foglio 110, part.148, qual. Seminativo arborato, cl.4, superficie ha.00, are.12, ca.18, Reddito Dominicale € 4,40, Reddito Agrario € 3,77;
- Immobile censito al NCT al foglio 110, part.149, qual. Seminativo arborato, cl.4, superficie ha.00, are.12, ca.54, Reddito Dominicale € 4,53, Reddito Agrario € 3,89;

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Le informazioni utilizzate sono state reperite essenzialmente presso operatori del settore compravendite e, in particolare, eseguendo le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per avvenute compravendite di beni simili avvenute nelle zone limitrofe a quelle del bene oggetto di stima attraverso la redazione di Valori Agricoli Medi per tipologia di coltivazione.

Valori Agricoli Medi della provincia pubblicati dal 02/12/2021 Annualità 2020  
REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N. 3 - COLLINE SAVIO  
RUBICONE Comuni di: BORGHI, MERCATO SARACENO, MONTIANO,  
RONCOFREDDO, SARSINA, SOGLIANO AL RUBICONE

Valore Agricolo (Euro/Ha) Seminativo (arborato) = € 18.000/ha

Mq. 2.472 x € 18.000/ha = € 4.449,60

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Le misure riportate sono state reperite dalle visure catastali; non è stato eseguito rilievo topografico.

Il più probabile valore di mercato del terreno valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 4.449,60

Valore di mercato.....€ 4.500,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

€ 4.449,60 – 10% = € 4.004,64

Valore ridotto.....€ 4.000,00

### QUOTA 5/8

Calcolo il valore della quota pignorata pari a 5/8 dell'intero

€ 4.449,60/8 x 5 = € 2.781,00

Applico un coefficiente riduttivo del valore ottenuto, in quanto la “quota” del bene, sul mercato ha una richiesta decisamente inferiore rispetto all'intera proprietà e, quindi, in una libera contrattazione il valore di mercato del bene scende, in questo caso, del 30%, ovvero:

€ (2.781,00– 834,30) = € 1.946,70 (valore di mercato della quota pari a 5/8)

Il più probabile valore di mercato della quota parte di 5/8 del terreno agricolo valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 1.946,70

Valore di mercato.....€ 1.950,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

€ 1.946,70 – 10% = € 1.752,03

Valore ridotto.....€ 1.750,00

§ § §

Valore locativo immobile

Per il LOTTO 3 si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 450,00/annui.

§ § §



## LOTTO 4

Terreni situati in Comune di Mercato Saraceno, località Serra

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	14	*	Seminativo	4	2.984 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	20	*	Pascolo	1	5.214 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	84	*	Seminativo	4	2.233 mq.
								10.431 mq

Terreni situati in Comune di Mercato Saraceno, località Serra di Tornano

- Immobile censito al NCT al foglio 114, part.14, qual. Seminativo, cl.4, superficie ha.00, are.29, ca.84, Reddito Dominicale € 7,71, Reddito Agrario € 7,71;
- Immobile censito al NCT al foglio 114, part.20, qual. Pascolo, cl.1, superficie ha.00, are.52, ca.14, Reddito Dominicale € 3,23, Reddito Agrario € 2,69;
- Immobile censito al NCT al foglio 114, part.84, qual. Seminativo, cl.4, superficie ha.00, are.22, ca.33, Reddito Dominicale € 5,77, Reddito Agrario € 5,77;

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Le informazioni utilizzate sono state reperite essenzialmente presso operatori del settore compravendite e, in particolare, eseguendo le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per avvenute compravendite di beni simili avvenute nelle zone limitrofe a quelle del bene oggetto di stima attraverso la redazione di Valori Agricoli Medi per tipologia di coltivazione.

Valori Agricoli Medi della provincia pubblicati dal 02/12/2021 Annualità 2020

REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N. 3 - COLLINE SAVIO  
RUBICONE Comuni di: BORGHI, MERCATO SARACENO, MONTIANO,  
RONCOFREDDO, SARSINA, SOGLIANO AL RUBICONE

Valore Agricolo (Euro/Ha) Seminativo = € 17.000/ha

Valore Agricolo (Euro/Ha) Pascolo = € 4.000/ha

Mq. 5.217 x € 17.000/ha = € 8.868,90

Mq. 5.214 x € 4.000/ha = € 2.085,60

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Le misure riportate sono state reperite dalle visure catastali; non è stato eseguito rilievo topografico.

Il più probabile valore di mercato del terreno valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 10.954,50

Valore di mercato.....€ 11.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

€ 10.954,50 – 10% = € 9.859,05

Valore ridotto.....€ 9.860,00

QUOTA 5/8

Calcolo il valore della quota pignorata pari a 5/8 dell'intero

€ 10.954,50 /8 x 5 = € 6.846,56

Applico un coefficiente riduttivo del valore ottenuto, in quanto la "quota" del bene, sul mercato ha una richiesta decisamente inferiore rispetto all'intera proprietà e, quindi, in una libera contrattazione il valore di mercato del bene scende, in questo caso, del 30%, ovvero:

€ (6.846,56 – 2.053,96) = € 4.792,60 (valore di mercato della quota pari a 5/8)

Il più probabile valore di mercato della quota parte di 5/8 del terreno agricolo valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 4.792,60

Valore di mercato.....€ 4.800,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

€ 4.792,60 – 10% = € 4.313,34

Valore ridotto.....€ 4.300,00

§ § §

Valore locativo immobile

Per il LOTTO 4 si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 1.100,00/annui.

§ § §

**Quesito 21:** nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL' INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Valore complessivo dei beni:

- Valore di mercato della piena proprietà .....€ 68.250,00
- Valore di mercato della quota di proprietà pari a 5/8 .....€ 29.850,00

Il pignoramento è sulla quota di proprietà pari a 5/8 (cinque ottavi);

Non risulta possibile predisporre un progetto di divisione formando lotti corrispondenti al valore della quota.

Il comproprietario della quota restante e pari a 3/8 (tre ottavi) risulta il sig. .

Si fa presente che, dopo avere eseguito le verifiche relative all'esistenza di creditori iscritti, alla data del 08.11.2021, non risultano ulteriori creditori intervenuti .



**Quesito 22:** evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) 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...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

**LOTTO 1: FABBRICATO RURALE** - Il complesso edilizio di cui è parte il fabbricato rurale è situato in Comune di Mercato Saraceno, località Serra, in via Serra n.50. Il fabbricato rurale, è distribuito su due livelli con annessa corte esclusiva di pertinenza (sulla quale vige un passaggio carrabile a favore della proprietà attigua) di complessivi mq.254 coperti e scoperti e terreni in parte destinati a "area rurale" di mq. 368 e in parte, mq.759, destinati a "seminativo". Si ritiene congruo un valore locativo di € 200,00/mese

**LOTTO 2: TERRENO** - Lotto di terreno di mq.2.084,00 situato nei pressi della frazione Serra del Comune di Mercato Saraceno, identificato al Fg.110, Part.IIa 141; la particella, appare coltivata e con leggera clivometria. L'accesso al lotto è possibile attraverso il passaggio da strada/sentiero vicinale (traversa laterale di via Serra). Si ritiene congruo un valore locativo di € 300,00/annue.

**LOTTO 3: TERRENO** - Lotto di terreno di mq.2.472,00 situato nei pressi della frazione Serra del Comune di Mercato Saraceno, identificato al Fg.110, Part.IIe 148, 149; le particelle, appaiono coltivate e con leggera clivometria. L'accesso al lotto è possibile attraverso il passaggio da strada vicinale (via Serra). Si ritiene congruo un valore locativo di € 450,00/annue.

**LOTTO 4: TERRENO** - Lotto di terreno di mq.10.431 situato nei pressi della frazione Serra del Comune di Mercato Saraceno, identificato al Fg.114, Part.IIe 14, 20, 84; le particelle, appaiono coltivate e recintate leggera clivometria. L'accesso al lotto è possibile attraverso il passaggio da strada vicinale (via Serra). Si ritiene congruo un valore locativo di € 1.100,00/annue.

**Quesito 23:** precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i 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 etc.;

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, la scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in quattro lotti così distinti:

**Lotto 1:**

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subal terno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
FABBRICATO	Mercato Saraceno	5/8	113	11	*	A/4	4	90 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	11	*	E.U.	*	254 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	13	*	Area Rurale	*	342 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	14	*	Seminativo	3	271 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	16	*	Seminativo	3	488 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	113	193	*	Area Rurale	*	26 mq.

Fabbricato rurale situato in Comune di Mercato Saraceno, località Serra di Tornano, via Serra, come sotto indicato:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.113, part.11, sub.\*, cat.A/4, cl.4, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale Mq.90, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq.72, Rendita € 302,13 il tutto situato in via Serra n.8, Piano T-1;
- Immobile censito al NCT, al Fg.113, part.11, cat. Ente Urbano, Superficie Ha.00, are.2, ca.54 (corte e area di sedime coperta e scoperta);
- Immobile censito al NCT al foglio 113, part.13, qual. Area Rurale, cl.\*, superficie ha.00, are.3, ca.42;

- Immobile censito al NCT al foglio 113, part.14, qual.Seminativo, cl.3, superficie ha.00, are.2, ca.71, Reddito Dominicale € 0,70, Reddito Agrario € 0,70;
- Immobile censito al NCT al foglio 113, part.16, qual.Seminativo, cl.3, superficie ha.00, are.4, ca.88, Reddito Dominicale € 1,26, Reddito Agrario € 1,26;
- Immobile censito al NCT al foglio 113, part.193, qual. Area Rurale, cl.\*, superficie ha.00, are.00, ca.26;

**Lotto 2:** Terreno situati in Comune di Mercato Saraceno, località Serra

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	141	*	Seminativo	4	2.084 mq.

- Immobile censito al NCT al foglio 110, part.141, qual. Seminativo arborato, cl.4, superficie ha.00, are.20, ca.84, Reddito Dominicale € 7,53, Reddito Agrario € 6,46;

**Lotto 3:** Terreni situati in Comune di Mercato Saraceno, località Serra

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	148	*	Seminativo	4	2.218 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	110	149	*	Seminativo	4	1.254 mq.

- Immobile censito al NCT al foglio 110, part.148, qual. Seminativo arborato, cl.4, superficie ha.00, are.12, ca.18, Reddito Dominicale € 4,40, Reddito Agrario € 3,77;
- Immobile censito al NCT al foglio 110, part.149, qual. Seminativo arborato, cl.4, superficie ha.00, are.12, ca.54, Reddito Dominicale € 4,53, Reddito Agrario € 3,89;

**Lotto 4:** Terreni situati in Comune di Mercato Saraceno, località Serra

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	14	*	Seminativo	4	2.984 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	20	*	Pascolo	1	5.214 mq.
TERRENO	Mercato Saraceno	5/8	114	84	*	Seminativo	4	2.233 mq.

## Terreni situati in Comune di Mercato Saraceno, località Serra di Tornano

- Immobile censito al NCT al foglio 114, part.14, qual. Seminativo, cl.4, superficie ha.00, are.29, ca.84, Reddito Dominicale € 7,71, Reddito Agrario € 7,71;
- Immobile censito al NCT al foglio 114, part.20, qual. Pascolo, cl.1, superficie ha.00, are.52, ca.14, Reddito Dominicale € 3,23, Reddito Agrario € 2,69;
- Immobile censito al NCT al foglio 114, part.84, qual. Seminativo, cl.4, superficie ha.00, are.22, ca.33, Reddito Dominicale € 5,77, Reddito Agrario € 5,77;

## Tabella di Sintesi

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
FABBRICATO	<b>Lotto 1</b>	5/8	113	11	*	A/4	4	90 mq.
TERRENO	<b>Lotto 1</b>	5/8	113	11	*	E.U.	*	254 mq.
TERRENO	<b>Lotto 1</b>	5/8	113	13	*	Area Rurale	*	342 mq.
TERRENO	<b>Lotto 1</b>	5/8	113	14	*	Seminativo	3	271 mq.
TERRENO	<b>Lotto 1</b>	5/8	113	16	*	Seminativo	3	488 mq.
TERRENO	<b>Lotto 1</b>	5/8	113	193	*	Area Rurale	*	26 mq.
TERRENO	<b>Lotto 2</b>	5/8	110	141	*	Seminativo	4	2.084 mq.
TERRENO	<b>Lotto 3</b>	5/8	110	148	*	Seminativo	4	2.218 mq.
TERRENO	<b>Lotto 3</b>	5/8	110	149	*	Seminativo	4	1.254 mq.
TERRENO	<b>Lotto 4</b>	5/8	114	14	*	Seminativo	4	2.984 mq.
TERRENO	<b>Lotto 4</b>	5/8	114	20	*	Pascolo	1	5.214 mq.
TERRENO	<b>Lotto 4</b>	5/8	114	84	*	Seminativo	4	2.233 mq.

**Quesito 24:** acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

**Quesito 25:** acquisisca 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;

Dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Ravenna, servizi demografici, Ufficio Stato Civile, risulta che la signora

**Quesito 26:** 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;

Gli immobili sono LIBERI;

**Quesito 27:** 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);

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

**Quesito 28:** provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I. V. A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

La vendita degli immobili è soggetta a imposta di registro;

**Quesito 29:** formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

Non è stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia ;

## CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati “a corpo” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come segue:

**LOTTO 1: FABBRICATO RURALE** - Comune di Mercato Saraceno, Via Serra n.50  
Fg.113, Part.1le 11, 13, 14, 16, 193 terreno mq.1.381.

Valore di locazione..... € 200,00/mese

### VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA' 1/1

Valore di mercato..... € 49.200,00

Valore ridotto (del 10% sul valore)..... € 44.300,00

### VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 5/8

Valore di mercato..... € 21.550,00

Valore ridotto (del 10% sul valore)..... € 19.400,00

**LOTTO 2: TERRENO** - Comune di Mercato Saraceno Fg.110, Part.1la 141  
mq.2.084,00

Valore di locazione..... € 300,00/annue

### VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA' 1/1

Valore di mercato..... € 3.550,00

Valore ridotto (del 10% sul valore)..... € 3.200,00

### VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 5/8

Valore di mercato..... € 1.550,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 1.400,00

**LOTTO 3: TERRENO** - Comune di Mercato Saraceno Fg.110, Part.lle 148, 149

mq.2.472,00

Valore di locazione.....€ 450,00/annue

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA' 1/1**

Valore di mercato.....€ 4.500,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 4.000,00

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 5/8**

Valore di mercato.....€ 1.950,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 1.750,00

**LOTTO 4: TERRENO** - Comune di Mercato Saraceno Fg.114, Part.lle 14, 20, 84

mq.10.431,00

Valore di locazione.....€ 1.100,00/annue

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA' 1/1**

Valore di mercato.....€ 11.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 9.860,00

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 5/8**

Valore di mercato.....€ 4.800,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 4.300,00

*Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:*

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Ispezione ipotecaria

All.4 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.5 Atto di Successione

All.6 Stato Civile

All.7 CDU

All.8 Atti di Compravendita

Allegato A

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

*Forlì, 12.12.2022*

L'ESPERTO ESTIMATORE  
(arch. Giulia Misirocchi)