TRIBUNALE DI FORLI'

GIUDICE: Dott.ssa MARIA CECILIA BRANCA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 50/2025

[redacted]

Liquidatore: Dott.ssa Claudia Ricci

RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILI

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa Claudia Ricci con studio in Cesenatico, Viale delle Nazione N° 67, in qualità di Liquidatore della Liquidazione Controllata n° 50/2025, [redacted], per determinare il valore venale degli immobili all'attivo, fornendo una descrizione delle caratteristiche dei beni, ed eventuali difformità edilizie, onde dar corso alla successiva vendita degli stessi, espone il suo operato.

- **<u>QUESITI nelle procedure liquidatorie Artt. 173-bis Disp.Att.C.P.C.</u>**

Il perito stimatore:

1. *identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali;*
2. *descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia;*
3. *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;*
4. *verifichi **lo stato di possesso degli immobili**, 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 giudiziali 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 giudiziali definitivi o meno);*

5. *accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;*
6. *prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;*
7. *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, etc.);*
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 appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o 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;*
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;*
10. *verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale** (salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso di validità);*

11. *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;*
12. *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 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;*
13. *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 fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
14. *verifichi e indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni*

anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;

15. *accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, l. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all' integrazione in caso di carenze;*

16. *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;*

17. *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;*

18. *qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;*

19. *proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, 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;

20. ***nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota,*** *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;*

21. *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) 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;*

22. *precisi se gli immobili appresi alla procedura 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, etc.;*

23. *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.*

- OPERAZIONI PERITALI SVOLTE:

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Pubblicità Immobiliare di Forlì;

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Forlì-Cesena;

- richiesta dell'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Forlì;

-ricerche presso il Comune di Mercato Saraceno al fine di verificare gli atti amministrativi riguardanti i beni oggetto di procedura;

- sopralluogo presso la proprietà oggetto di procedura eseguito nella giornata del 06/10/2026 assieme al collaboratore di studio Fabio Fontemaggi provvedendo ad eseguire le misurazioni metriche degli immobili al fine di verificare la regolarità degli stessi rispetto agli elaborati grafici depositati sia in Comune sia in Catasto.

Si è provveduto altresì a documentare con fotografie lo stato dei luoghi visionati;

- redazione e registrazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'abitazione poiché ne era sprovvista.

- dichiarazione di esenzione Ape per le porzioni immobiliari a servizio (cantina/deposito).

RISPOSTA AI QUESITI:

-1.0) Identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali,

-Beni ricompresi nella massa attiva

- Sentenza di Apertura di Liquidazione Controllata del 18/07/2025 Rep. n° 84/2025 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata di [redacted]

[redacted] dalla quale risulta:

- l'**intera proprietà** dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno, al Foglio 73 Particella 18 sub.1 (cat. A/3), sub. 2 (cat.C/2) e sub. 3 (cat.C/2), oltre ad appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 73, Particella 105.

Trascritta a Forlì il 05/11/2025 Art. 14.321 **(All.to "1").**

-**Identificazione catastale della proprietà immobiliare in base alle visure eseguite dallo scrivente (All.to "2").**

" LOTTO UNICO"

- Intera proprietà di fabbricato rurale indipendente con abbinati due locali in corpo staccato ad uso deposito (di cui uno da rimuovere poiché abusivo e non regolarizzabile) all'interno della corte esclusiva, sito in Comune di Mercato Saraceno, località Cella, via Piaia n° 19, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Mercato Saraceno

al **Foglio 73**,

Particella 18 sub.1, categoria A/3 di classe 2, consistenza 6 vani, Rendita Catastale €. 433,82;

Particella 18 sub.2, categoria C/2 di classe 2, consistenza mq. 15, Rendita Catastale €. 43,38;

Particella 18 sub.3, categoria C/2 di classe 2, consistenza mq. 12, Rendita Catastale €. 34,71;

E al **Catasto Terreni** del Comune di Mercato Saraceno,

al F**oglio 73,**

Particella 18, Ente Urbano di mq. 1.498 catastali.

Particella 105, seminativo di classe 3, mq. 1.515, Reddito Dominicale €. 3,91,

Reddito Agrario €. 3,91.

in capo alla ditta catastale:

[redacted], proprietà per 1/1;

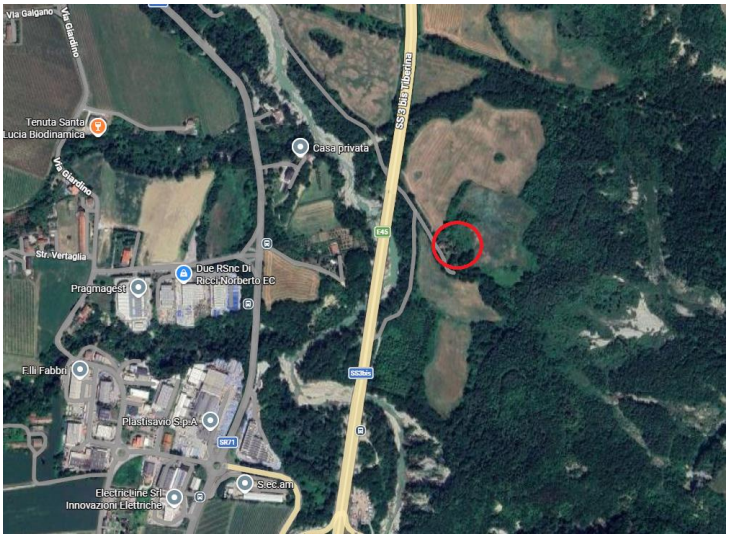
CONFINI

La proprietà confina con la via Piaia con proprietà [redacted] (Part. 90, 91, 92) e con proprietà [redacted] (Part. 20) salvo altri.

- 2.0) ***descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia***

Descrizione della zona

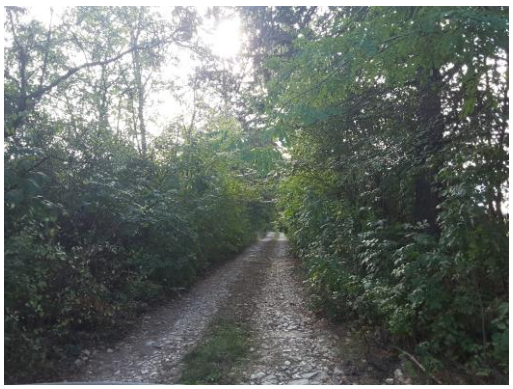
La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Mercato Saraceno, località Cella all'interno di un contesto agricolo di bassa collina e non molto distante in linea d'aria dal capoluogo. L'immobile è prossimo alla frazione di Taibo, collocato nella porzione di territorio sulla sponda destra del fiume Savio, in una fascia di terreno acclive posto fra l'asta fluviale ed il ripido versante boscato e calanchivo del soprastante monte di Paderno e in prossimità della superstrada E45.



Attualmente la proprietà immobiliare è raggiungibile con estrema difficoltà solo quando le condizioni metereologiche e di magra del fiume lo consentono e quasi esclusivamente con mezzi fuoristrada guadando il fiume oppure, in alternativa, a piedi, parcheggiando l'auto nella piazzola di emergenza della limitrofa superstrada E45 oppure utilizzando, ad oggi, la strada provvisoria di cantiere in fondo sterrato realizzata da Anas per l'esecuzione dei lavori ad essa commissionato nei paraggi.









In base alle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno, confermato anche dallo stesso Sig. [redacted], la proprietà fino a qualche anno fa invece era raggiungibile dalla frazione di Taibo

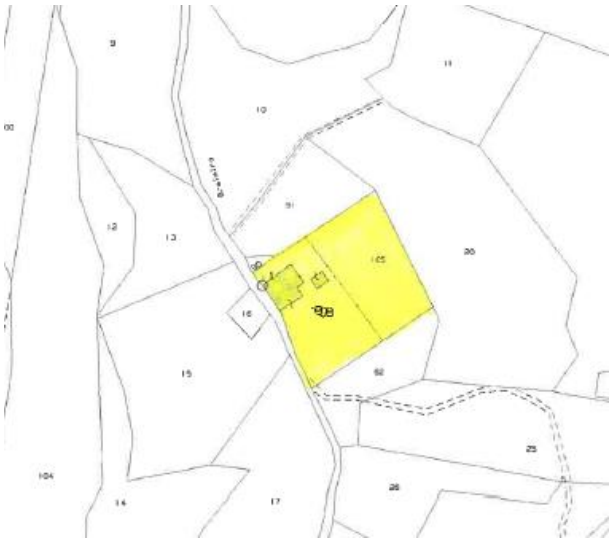
attraverso una strada in parte comunale ed in parte vicinale che attraversando la piccola località di Piaia, superava una passerella provvisoria sul Savio (costituita da tubi in cls compresso e soprastante soletta in c.a.), fino a raggiungere l'abitazione stessa. A seguito del collasso della passerella, avvenuto circa 6 o 7 anni fa a causa di fenomeni alluvionali, l'immobile si è ritrovato in stato di totale isolamento rispetto al territorio e scollegato dalla viabilità.

L'isolamento del fabbricato dai sevizi incide anche sulla possibilità di fruire delle utenze ai servizi. L'edificio infatti non risulta servito né dal pubblico acquedotto, né dal gas metano, né dalla rete telefonica, né dalla pubblica fognatura.

Ovviamente l'edificio si trova in stato di isolamento anche per quanto concerne il trasporto pubblico ma soprattutto per quanto riguarda i servizi di emergenza. E' infatti impedito il raggiungimento dell'immobile dalle autoambulanze del 118 o alle autobotti dei Vigili del Fuoco.

Il perdurare di tale situazione provoca un progressivo deterioramento dell'edificio e delle relative pertinenze e dipendenze, in quanto alla luce delle difficoltà di raggiungimento dell'immobile da parte di personale addetto o delle difficoltà di rifornimento di materiale, risultano pressochè impossibili interventi manutentivi.

Nello specifico la proprietà oggetto di procedura è costituita da un fabbricato rurale indipendente edificato su area di corte pertinenziale di mq. 1.498 con all'interno della quale due manufatti ad uso servizi in precarie condizioni strutturali e manutentivi, uno dei quali abusivo e da demolire, oltre a appezzamento di terreno adiacente incolto di mq. 1.515 catastali.



Il fabbricato principale ad uso rurale (sub. 1) utilizzato a uso abitativo, per il quale non si è mai perfezionato amministrativamente/urbanisticamente, il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione in Comune di Mercato Saraceno è un fabbricato di remota edificazione (ante 1967). Ha una struttura portante in muratura di pietrame e con solaio di copertura in legno con tavelle di laterizio di tipo industriale e solaio di sottotetto è in legno di tipo leggero; manto di copertura è in coppi e le lattonerie in lamiera e in parte in pvc. Le facciate esterne sono intonacate al rustico e di colore grigio chiaro.







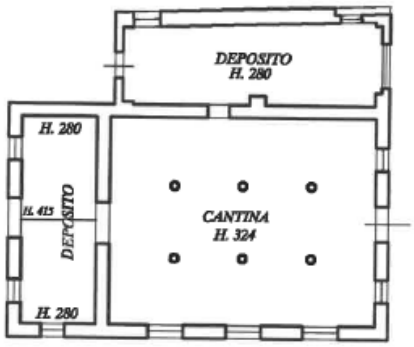
Si sviluppa su tre piani ed al suo interno si compone di:

-al piano sottostrada da locali di servizio costituiti da locale cantina e due locali deposito. Il piano non è direttamente collegato dall'interno con il piano terra, poiché il piano risulta accessibile dall'area cortilizia pertinenziale pe mezzo di tre varchi porta;

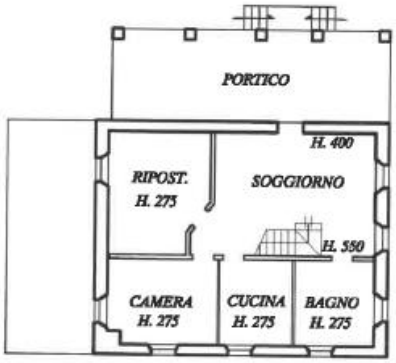
-al piano terra da locali a uso abitativo costituiti da un soggiorno pranzo , una cucina, una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio. I medesimi ambienti sono tutti disimpegnati e accessibili direttamente dal soggiorno/pranzo. Il piano si completa di un portico di ingresso con affaccio versante E45 che stando allo stato di fatto presentato in Comune di Mercato Saraceno con la domanda di cambio d'uso a civile abitazione (non perfezionato) era un terrazzo. Il portico accertato pertanto è da ritenersi difformità edilizia e per la quale è necessaria la rimessa in pristino al fine di riportarlo a terrazzo poiché sull'immobile non è possibile alcun aumento di superficie e/o volume e né tantomeno interventi di ampliamento in virtù della zona urbanistica in cui è ricompreso;

-al piano primo e/o soppalcato accessibile per mezzo di una scala in legno a vista posta nel locale soggiorno/pranzo è presente un vano deposito. Anche per il locale deposito, stando all'elaborato grafico sopra menzionato, è da ritenersi difforme poiché è stata realizzata una scala di collegamento (non prevista) ma

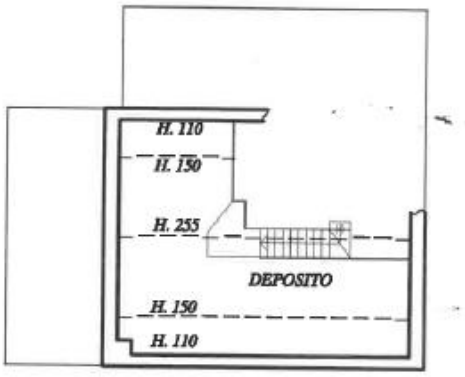
era previsto un vuoto tecnico non praticabile chiuso da controsoffitto. Si dovrà pertanto come per il portico-terrazzo ripristinare lo stato dei luoghi allo stato di fatto rappresentato nell'elaborato grafico del 1992



PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

In generale l'immobile si presenta rifinito con materiale di scarso pregio e/o di recupero, e si presentano anche carenti di manutenzione e in cattivo stato conservativo (vedasi infissi, etc…)

Il piano seminterrato risulta pressochè allo stato grezzo con solo

pavimentazione in battuto di cemento, privo di impianti (elettrico e/o altro) e privo di infissi poiché il tamponamento dei vani aperture è con telo in nylon.










Il piano terra è pavimentato con pavimentazione in gres in tutti gli ambienti. Dispone di infissi esterni in legno e vetro corredati di scuroni in legno di tipo artigianale in pessimo stato conservativo. Le pareti del bagno e della parete attrezzata della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Il bagno è completo di tutti i vasi sanitari e vasca. Nel soggiorno pranzo è presente un ampio camino a legno oltre ad una stufa a pallet. Nella cucina è invece posizionata un caldaia a gas metano.











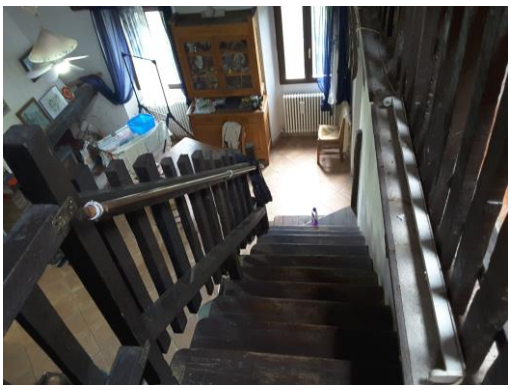









Il piano primo/soppalco che è completamente da risanare allo stato di fatto dichiarato nell'elaborato grafico depositato in Comune di Mercato Saraceno nel 1992 ossia riportarlo come semplice controsoffitto non accessibile, alla data del sopralluogo era accessibile per mezzo di una scala in legno posta all'interno del soggiorno pranzo ed era adibito/utilizzato come deposito e spazio meditazione.





Dal punto di vista impiantistico l'immobile presenta impianto elettrico sottotraccia impianto idricosanitario di base per bagno e cucina (l'approvvigionamento idrico avviene mediante pescaggio con pompa direttamente dal fiume savio senza autorizzazione). Il riscaldamento avviene con caldaia a GPL (con impiego di bombole portatili in quanto la zona non è metanizzata e non è possibile il rifornimento di bomboloni GPL in quanto la località non è raggiungibile) e stufa a pellet (con evidente difficoltà nell'approvvigionamento del combustibile). Il sistema di trattamento dei reflui è a dispersione, non essendo la zona servita da pubblica fognatura.

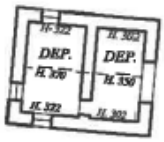
Gli impianti (tutti) non risultano essere conformi alla vigente normativa in materia.

L'edificio, in generale necessita di consistenti interventi di riqualificazione e consolidamento strutturale poiché in sede di sopralluogo sulle pareti sono state

accertate diffuse crepe in alcuni punti anche di modesta entità. Inoltre in alcuni punti dell'immobile al suo interno (specie nel bagno) si ha la percezione che il fabbricato penda verso la scarpata. Sono necessarie pertanto verifiche sia strutturali sia geologiche al fine di comprendere l'intervento da eseguirsi che comunque è da considerarsi di grossa entità economica.

A servizio del fabbricato rurale, all'interno della corte, che si presenta solo in parte delimitata da recinzione con pannelli in rete metallica elettrosaldata da cantiere, sono presenti due manufatti in pessimo stato manutentivo.

Il proservizio (sub. 2) ha anch'esso struttura in muratura di pietrame e solaio in legno, con manto in coppi e necessita di interventi di consolidamento strutturale, presentando numerose lesioni / crepe.



PIANO TERRA

Il proservizio identificato con il sub. 3 realizzato in materiali precarie e di vario genere e tipologia oltre ad essere anch'esso in pessimo stato manutentivo e conservativo dovrà essere rimosso poiché non regolare e non sanabile a livello edilizio-urbanistico.



PIANO TERRA H. 2,70



A completare la proprietà vi è un appezzamento di terreno adiacente di mq. 1.515 catastali completamente in stato di abbandono e incolto (ricoperto da erba spontanea)

In generale si tratta di una proprietà con accesso difficoltoso che si presenta in pessimo stato conservativo, con parti ancora allo stato grezzo che necessita di consistenti interventi di risanamento e verifica sia di tipo geologico sia di tipo strutturale. Inoltre sulla proprietà sono necessari interventi di ripristino poichè presenta diverse difformità edilizio-urbanistiche non regolarizzabili e di presentazione di istanza in sanatoria previa autorizzazione paesaggistica e sismica per quelle parti difformi regolarizzabili.

- 3.0) ***verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;***

PROVENIENZA

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio Bellecca Giuseppe di Cesena del 22/05/2005 Rep. n° 16885 il sig. [redacted] acquistava dai signori [redacted] l'intera proprietà, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno, al Foglio 73 Particella 18 di mq. 786 e Particella 19 di mq.

2.227

Trascritto a Forlì il 13/06/2000 Art. 5.365 **(All.to "3")**.

N.B. Nell'atto veniva indicato che: "*La vendita comprende ogni accessione, pertinenza e dipendenza ivi incluso ruderi di fabbricati rurali, non agibili e da demolire*"

Al Catasto Terreni:

- con frazionamento del 10/10/2007 pratica FO0207337 in atti dal 10/10/2007 (n. 207337.1/2007) la Particella 19 veniva soppressa originando l'attuale Particella 105 di mq. 1.515 e Particella 106 di mq. 712

- con variazione del 10/10/2007 pratica FO0207337 in atti dal 10/10/2007 (n. 207337.1/2007) alla Particella 18 veniva inglobata la Particella 106 di mq. 712, diventando di mq. 1.498 (mq. attuali);

- con tipo mappale del 10/10/2007 pratica FO0207337 in atti dal 10/10/2007 (n. 207337.1/2007) la Particella 18 veniva censita a Ente Urbano Partita 1, sul medesimo terreno sono stati costruiti i fabbricati attualmente identificati al Catasto Fabbricati con i subalterni 1, 2 e 3.

STORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'

*Con Denuncia di Successione del 04/10/1989 Rep. 51/869 del defunto [redacted] deceduto il 07/02/1989 l'intera proprietà in capo al de cuius sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 73, Particelle 18 e 19, diveniva di proprietà degli eredi, [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà indivisa.

Trascritta a Forlì il 10/10/1989 Art.7.630 **(All.to "4")**

NB: per la suddetta Denuncia di Successione NON risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità del defunto [redacted] da parte degli eredi [redacted]

*Con Denuncia di Successione del 23/11/1985 del defunto [redacted] deceduto il 13/07/1984 la quota di ½ di proprietà indivisa in capo al de cuius sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 73, Particelle 18 e 19, diveniva di proprietà dell'erede [redacted]

Trascritta a Forlì il 23/11/1985 Art.6.378 variata in data 01/09/2009 **(All.to "5")**

NB: per la suddetta Denuncia di Successione NON risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità del defunto [redacted] da parte dell'erede [redacted]

*Con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio Ennio Giunchi del 22/12/1975 Rep. n° 44934/13268 i sig.ri [redacted] acquistavano dal sig. [redacted] l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 73, Particelle 18 e 19 Trascritta a Forlì il 17/01/1976 Art.391 variata in data 15/05/2018 **(All.to "6").**

- 4.0) verifichi lo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi), del titolo in base al quale l'immobile è occupato

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è stata eseguita verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione e/o altro genere registrati per la porzione immobiliare oggetto di relazione **(All.to "7").**

In risposta l'Ufficio Preposto con mail pec comunicava che dall'interrogazione effettuata dal Sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria non risultano attualmente in essere e stipulati contratti in qualità di locatore, dal sig. [redacted]

[redacted] unitamente alle rispettive interrogazioni in banca dati **(All.to "8").**

STATO OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del sig. [redacted] Lo stesso risulta avere la residenza presso l'immobile dal 18/09/007, come risulta dal Certificato di Residenza storico rilasciato dal Comune di Mercato Saraceno **(All.to "9"),** ma attualmente come riferito dal sig. [redacted] non vi abita più poiché l'accesso alla proprietà risulta essere difficoltoso a causa del crollo della passerella/ponte sul fiume Savio.

VALORE LOCATIVO

Considerate le dimensioni interne della porzione immobiliare, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui è inserita, il fatto che l'immobile è difficilmente accessibile, e, considerate le consistenti lesioni strutturali accertate sul fabbricato principale, si ritiene che la proprietà non sia affittabile pertanto il valore locativo è pari a €. 0,00.

- 5.0) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri … ecc

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome del sig. [redacted] **(All.to "10")** e per identificativo catastale attuale dell'immobile **(All.to "11")** accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO

* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 02/10/2023 Rep. n° 86/2023 dell'importo totale di €. 50.000,00 a fronte di un capitale di €. 26.069,19 a favore del Credito Cooperativo Romagnolo BCC di Cesena e Gatteo s.c. con sede a Cesena contro, fra gli altri, il sig. [redacted]

gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari urbane site in Comune di Mercato Saraceno, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 73, Particella 18 sub.ni 1, 2, 3 e 4 oltre a terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 73, Particelle 18 e 105.

Iscritta a Forlì il 11/12/2023 Art. 3.234 **(All.to "12").**

* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 02/10/2023 Rep. n° 86/2023 dell'importo totale di €. 6.500,00 a fronte di un capitale di €. 5.850,14 a favore del Credito Cooperativo Romagnolo BCC di Cesena e Gatteo s.c. con sede a Cesena contro, fra gli altri, il sig. Lombardi Marcello gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari urbane site in Comune di Mercato Saraceno, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 73, Particella 18 sub.ni 1, 2, 3 e 4 oltre a terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 73, Particelle 18 e 105.

Iscritta a Forlì il 11/12/2023 Art. 3.235 **(All.to "13").**

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/07/2009 Rep. n° 18426/8111 dell'importo totale di €. 140.000,00 a fronte di un capitale di €. 70.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Cesena s.p.a. con sede a Cesena (creditore ipotecario) contro il sig. [redacted] gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari urbane site in Comune di Mercato Saraceno, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 73, Particella 18 sub.ni 1, 2, 3 e 4 oltre a terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 73, Particelle 18 e 105.

Iscritta a Forlì il 14/07/2009 Art. 3.156 **(All.to "14").**

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del

02/06/2000 Rep. n° 16921 dell'importo totale di £. 90.000,00 a fronte di un capitale di £. 45.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Cesena s.p.a. con sede a Cesena contro il sig. [redacted] gravante l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 73, Particelle 18 e 19.

Iscritta a Forlì il 13/06/2000 Art. 1.875 **(All.to "15").**

ACCERTAMENTI a nome dei precedenti proprietari nel ventennio

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare, sono state eseguite le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: [redacted] **(All.to "16")**, [redacted] **(All.to "17")**, [redacted] **(All.to "18")** [redacted] **(All.to "19")** [redacted] **(All.to "20")** e [redacted] **(All.to "21").**

Dalla ricerca non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive (iscrizioni, etc..) riguardanti le porzioni immobiliari oggetto di procedura.

- 6.0) ***Prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura***

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia delle planimetrie catastali dell'immobile;

* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza dell'immobile e del terreno retrostante.

- 7.0) ***Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ec…)***

Dalle ricerche effettuate sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti riguardanti

il bene oggetto di procedura, ed in dettaglio: non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi del sig. [redacted] né la trascritta dell'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi del sig. [redacted]

- 8.0) *Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ecc..*

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mercato Saraceno è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno rilasciato il 14/10/2026 **(All.to "22").** Dal quale emerge che il terreno è soggetto ai seguenti vincoli:

Ambientali:

- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 19 del P.T.C.P.: Foglio 73 particelle 18, 105.

Boschi e specie arboree protette:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923: Foglio 73 particelle 18, 105.

Beni paesaggistici:

- Zona di tutela di laghi bacini e corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs 42/2004 (Ex Galasso): Foglio 73 particelle 18/parte, 105/parte.

Fascia di tutela dei territori coperti da foreste e da boschi ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs 42/2004: Foglio 73 particelle 18/parte, 105/parte.

Fascia di tutela dei territori coperti da foreste e da boschi derivanti dalla collaborazione Regione Emilia-Romagna e Mibact nell'ambito dell'attività di adeguamento del PTPR al D.Lgs. 42/2004: Foglio 73 particelle 18/parte, 105/parte.

Zona di tutela dei corpi idrici:

- Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei ai sensi dell'art. 28 del P.T.C.P.: Foglio 73 particelle 18, 105.

Sulla proprietà vigono altresì i vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve oltre ai vincoli di destinazione e uso previsti dal Comune di Mercato Saraceno per la zona urbanistica in cui è ricompresa la proprietà.

- 9.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale ecc…

La proprietà non è soggetta a vincoli di natura condominiale, trattandosi di un fabbricato indipendente edificato su area di corte pertinenziale.

- 10.0) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale ecc..

In base alla documentazione comunale, atti, e verifiche catastali la destinazione urbanistica della proprietà è la seguente:

-Particella 18 sub.1, edificio rurale su più livelli con corte esclusiva pertinenziale.

-Particella 18 sub. 2, magazzino e/o locale di deposito;

-Particella 18 sub. 3, magazzino e/o locale di deposito (immobile abusivo)

Il tutto edificato su appezzamento di terreno di pertinenza avente destinazione agricola.

- 11.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene

nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso …. ecc

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per l'immobile oggetto di procedura.

A seguito della richiesta l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mercato Saraceno forniva la documentazione in suo possesso presentata per la proprietà in questione ed in dettaglio:

** Domanda di Concessione Edilizia prot. 6724 del 11/09/1992 **(All.to "23")** depositata in Comune di Mercato Saraceno dal Sig. [redacted] finalizzata al cambio d'uso da abitazione rurale a civile abitazione.

** Pratica Edilizia n° 77 del 25/05/2011 **(All.to "24")** depositata in Comune di Mercato Saraceno dal Sig. [redacted] per la realizzazione di condotta idrica atta ad alimentare un fabbricato residenziale.

****

STATO DELLE PRATICHE

Le pratiche edilizie sopra indicate non risultano concluse e pressochè archiviate di fatto senza aver avuto seguito e/o sospese.

Nel dettaglio la richiesta di cambio d'uso prot. 6724 del 11/09/1992 non ha mai avuto seguito mentre la pratica per condotta idrica n° 77 del 25/05/2011 risulta sospesa.

- 12.0) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ecc…

In occasione del sopralluogo, rispetto all'ultimo elaborato grafico "stato di fatto" depositato in Comune di Mercato Saraceno ed allegato alla Domanda di Concessione del 1992 (che non ha avuto seguito) è stato possibile riscontrare numerose incongruenze, difformità.

In particolare :

*** Il proservizio ad uso deposito censito con il sub. 3 non risulta legittimato da alcun titolo edilizio. Di tale immobile non vi è traccia nemmeno nelle CTR storiche ed altresì non compare in alcun atto catastale oltre a non comparire negli elaborati di progetto del 1992.

*** La porzione di fabbricato indicata nella planimetria catastale come portico, nel progetto del 1992 era rappresentato come terrazzo desumibile sia dalla rappresentazione planimetrica oltre che dai prospetti.

Si dovrà pertanto ripristinare lo stato dei luoghi allo stato di fatto rappresentato nell'elaborato grafico del 1992 poiché la trasformazione del terrazzo in portico non è ammissibile trattandosi di aumento di superficie

*** Sia al piano terra che al piano seminterrato sono state accertate numerose differenze alle partiture interne dei locali, alle aperture (anche su muri portanti) e modifiche prospettiche per apertura o restringimento di finestre.

Da quanto sopra riportato ne deriva che occorrerà procedere con la richiesta ed ottenimento di un titolo edilizio in sanatoria per le opere regolarizzabili, ed al ripristino dello stato dei luoghi per le opere non sanabili.

Nel caso di specie, trattandosi di immobile soggetto a vincolo paesaggistico non sarà possibile ottenere la sanatoria per le opere abusive che hanno comportato un ampliamento di superficie o di volume. Per tale motivo si dovrà procedere a:

*** Demolire totalmente il proservizio ad uso deposito censito con il sub. 3 in quanto opera abusiva comportante aumento di volumetria.

*** Demolire portico e ripristinarlo a terrazzo allo stato antecedente al 1992 in quanto la trasformazione da terrazzo a portico comporta aumento di volumetria.

*** Rimozione della scala fissa di accesso al sottotetto in quanto il solaio creato fra piano terra e sottotetto non è stato dimensionato per essere praticabile ma

dovrà essere considerato come controsoffitto non accessibile come indicato in Comune.

*** Presentare istanza di Sanatoria (Accertamento di Conformità) relativamente alle opere di ristrutturazione edilizia comportanti modifiche prospettiche, modifiche distributive interne, modifiche ad aperture su muri portanti. Per l'ottenimento della sanatoria si renderà necessario l'ottenimento dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e l'Autorizzazione Sismica in Sanatoria, oltre alla SCIA in Sanatoria.

Quanto sopra:

-- relativamente alle opere di ripristino e demolizione in considerazione delle dimensioni delle zone da rimuovere e/o altro, della difficoltà di accesso alla proprietà, ed in base ai prezziari della Camera di Commercio di Forlì-Cesena per le opere edili si stima una spesa a corpo quantificata in €. 13.000,00

-- relativamente alla pratica di sanatoria e previa autorizzazione paesaggistica e sismica si stima una spesa a corpo di €. 9.000,00 (al netto dei costi di adeguamento e/o altro)

Entrambi i costi verranno detratti dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico della valutazione della presente relazione.

- 13.0) <u>verifichi se i beni siano gravati da censo ecc.…</u>

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dell'immobile in capo al sig. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà, deriva da atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio Bellecca Giuseppe di Cesena del 22/05/2005 Rep. n° 16885, trascritto a Forlì il 13/06/2000 Art. 5.365 **(vedi All.to "3")**.

- 14.0) <u>verifichi e indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile ecc …</u>

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento delle porzioni immobiliari stesse al fine di non pregiudicarne il degrado e/o altro, che si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 300,00 annue, al netto di imposte.

15.0) <u>accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ecc…</u>

L'immobile abitativo è stato realizzato con soldi privati. Non è stato pertanto realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ecc

---

- 16.0) <u>verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica ecc…</u>

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che per la proprietà oggetto di procedura ad uso abitativo per identificativo catastale non è registrato alcun Certificato di Prestazione Energetica. Al riguardo pertanto si è provveduto a fare redigere e registrare da Certificatore Energetico Attestato di Prestazione Energetica (APE) n° 08868-096329-2026 del 16/10/2026 avente validità fino al 16/10/2036 dal quale risulta che l'immobile rientra in classe energetica "G" **(All.to "25")**.

Relativamente alle unità ad uso magazzino/locale di deposito (part. 18 sub.ni 2 e 3) essendo quest'ultimi, per destinazione, ricompresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del

Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, e dell'Allegato 1 del presente provvedimento, sono esclusi dall'obbligo di Attestato della Prestazione Energetica **(All.ti "26 e 27")**.

- 17.0) <u>Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU……..</u>

La proprietà immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento.

- 18.0) <u>qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso ecc…</u>

Le planimetrie catastali delle porzioni immobiliari oggetto di procedura, estrapolate dal servizio telematico dell'Agenzia del Territorio di Forlì- Sezione Catasto Fabbricati, dal raffronto con quanto rilevato e accertato in occasione del sopralluogo risultano corrispondenti allo stato dei luoghi. Non si è resa pertanto ai fini della conformità catastale redigere e presentare alcuna pratica di aggiornamento catastale.

- 19.0) <u>proceda alla stima dei singoli beni ecc…</u>

<u>Consistenza commerciale (</u>Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

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

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

NB: Nel calcolo della superficie commerciale della proprietà non verranno ricomprese le parti di immobile non regolari (abusive) e non regolarizzabili, ossia il manufatto in corte identificato con il sub.3; il piano primo soppalcato che risulta reso accessibile abusivamente e il portico che doveva essere un terrazzo. In merito al portico verrà presa in considerazione comunque la superficie come terrazzo e considerandolo come tale nell'attribuzione dei coefficienti commerciali.

Si intende inoltre precisare che le superficie riportate nella tabella che segue è stata desunta dalle planimetrie catastali e dall'elaborato grafico depositato in Comune nel 1992 accertate in loco mediante rilievo metrico laser, e, sono da considerarsi al lordo dei muri.

SUB.	DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Abitazione (sub. 1)				
Sub.1	P.1S Servizi	159,00	50%	79,50
Sub.1	P.t. Portico/terrazzo	40,00	25%	10,00
Sub.1	P.T. Abitazione	100,80	100%	100,80
			Complessivamente	**Mq. 190,30**

Deposito (sub. 2)				
Sub. 2	Deposito	25,50	50%	12,75
			Complessivamente	**Mq. 12,75**
Terreno agricolo pertinenziale				
	Terreno (Part. 105)	1515,00	100%	1515,00

-Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2],corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona.

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

Valori di immobili simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili abitativi in complessi condominiali di medio-piccole dimensioni in vendita a Mercato Saraceno e dintorni, reperendo i seguenti annunci.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Mercato Saraceno - casa semindipendente con giardino di circa 500 mq e 7 ettari di terreno, a soli 15 minuti dalla E45. L'abitazione si sviluppa su due livelli e offre ambienti ampi e ben distribuiti.	328	€ 240.000,00	€ 731,71
Mercato Saraceno - casa singola da ristrutturare disposta su 2 livelli. ampi servizi (70mq) annessi al fabbricato principale. garage in corpo di fabbrica e giardino	210	€ 176.000,00	€ 838,10
Mercato Saraceno - abitazione di tipo semi indipendente disposta su due livelli, ampia corte di circa 500 mq con annessi quattro locali ad uso ripostiglio e deposito, oltre a terreno agricolo della metratura di circa 2200 mq.	233	€ 180.000,00	€ 772,53
		valore medio	€ 780,78

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

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per reperire valori di immobili ad uso residenziale in normale stato conservativo, è emerso che le quotazioni al mq di immobili simili e per ubicazione sono assestate su un valore che varia da un minimo di €. 1.000,00 al mq. ad un massimo di €. 1.300,00 al mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FORLI'
Comune: MERCATO SARACENO
Fascia/zona: Suburbana/BORA, BACCIOLINO, BIVIO MONTEGELLI, CELLA, TAIBO', BORGOSTECCHI, MONTECASTELLO
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L	3,4	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1550	L	4,2	5,2	L
Box	NORMALE	690	900	L	2,5	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1450	L	4	4,8	L

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerata la tipologia della proprietà immobiliare oggetto di stima, l'ubicazione, le dimensioni, etc.. lo scrivente ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato pari a € 780,78.

In tale valore è da ritenersi ricompresa l'incidenza dell'area cortilizia pertinenziale del fabbricato rurale e proservizio. Relativamente invece al terreno adiacente (part. 105) a destinazione agricola, in virtù delle ridotte dimensioni, ubicazione, accessibilità, stato colturale in essere (abbandono) si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello minimo per i terreni agricoli nella zona che non permettono alcuna redditività, ossia €. 1,50 al mq.

Pertanto avremo:

Fabbricato rurale con corte e proservizio

V. immobile rurale (sub. 1)

Mq. 190,30 * €./mq. 780,78 = €. 148.582,43

V. proservizio (sub. 2)

Mq. 12,75 * €./mq. 780,78 = €. 9.954,94

Complessivamente €. 158.537,37

(valore comprensivo dell'incidenza dell'area cortilizia di sedime e di pertinenza)

Terreno agricolo adiacente

V. terreno= Mq. 1.515 * €./mq. 1,50 = €. 2.272,50

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

- **Adeguamento della stima alle condizioni specifiche di ogni porzione di immobile e/o bene**

Fabbricato rurale (sub. 1)

- Vetustà e condizioni intrinseche della proprietà e manutenzione: considerato che l'immobile è risalente a periodo antecedente al 1967 e poi negli anni successivi in parte rimaneggiato senza richiesta di titoli autorizzativi, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 40% corrispondente all'1% di vita dell'alloggio esclusivi i primi 10 anni di costruzione nei quali l'immobile è da ritenersi pressochè nuovo.

In tale percentuale di deprezzamento è da ritenersi ricompresa anche l'incidenza manutentiva dell'alloggio e tutti gli interventi da eseguirsi (salvo quelli strutturali quantificati e considerati a parte) al suo interno specie agli impianti che non risultano conformi alle vigenti normative in materia; oltre agli alla copertura, infissi, etc..

Per cui avremo: (€.148.582,43 *40%), pari a -€. 59.432,97

-Interventi di verifica geologica e strutturale oltre a esecuzione in opera di accorgimenti per ripristinare le lesioni verificate in sede di sopralluogo sulle facciate, che vengono quantificati a corpo nella misura di un 25% del valore in

condizioni di normalità

Per cui avremo: (€.148.582,43 *20%), pari a -€. 29.716,49

- Detrazione per eventuali vizi occulti non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia che viene quantificata nella percentuale a corpo pari al 10% del valore in condizioni di normalità

Per cui avremo: (€.148.582,43 *10%), pari a -€. 14.858,24

Complessivamente €. **44.574,73**

NB: in tale valore è da considerarsi ricompresa l'incidenza del terreno e di sedime part. 18.

°°°°°°°°°°°°°

Proservizio (sub. 2)

- Vetustà e condizioni intrinseche della proprietà e manutenzione: considerato che l'immobile è risalente a periodo antecedente al 1967 e poi negli anni successivi rimaneggiato senza richiesta di titoli autorizzativi, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 40% corrispondente all'1% di vita dell'alloggio esclusivi i primi 10 anni di costruzione nei quali l'immobile è da ritenersi pressochè nuovo.

In tale percentuale di deprezzamento è da ritenersi ricompresa anche l'incidenza manutentiva tutti gli interventi da eseguirsi (salvo quelli strutturali quantificati e considerati a parte)

Per cui avremo: (€.9.954,94 * 40%), pari a -€. 3.981,97

-Interventi di verifica geologica e strutturale oltre a esecuzione in opera di accorgimenti per ripristinare le lesioni verificate in sede di sopralluogo sulle facciate, che vengono quantificati a corpo nella misura di un 25% del valore in condizioni di normalità

Per cui avremo: (€.9.954,94 *25%), pari a -€. 2.488,73

- Detrazione per eventuali vizi occulti non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia che viene quantificata nella percentuale a corpo pari al 10% del valore in condizioni di normalità

Per cui avremo: (€.9.954,94 *10%), pari a -€. 995,49

Complessivamente €. **2.488,75**

NB: in tale valore è da considerarsi ricompresa l'incidenza del terreno e di sedime part. 18.

Terreno agricolo (part. 105)

-Stato manutentivo: relativamente allo stato manutentivo e condizioni intrinseche si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo unitario di riferimento pertanto non si ritiene di applicare ulteriori accorgimenti.

- Detrazione per eventuali vizi occulti non accertati e/o verificati in sede di sopralluogo e per mancanza di garanzia che viene quantificata nella percentuale a corpo pari al 10% del valore in condizioni di normalità

Per cui avremo: (€.2.272,50 *10%), pari a -€. 227,25

Complessivamente €. **2.045,25**

Valore della proprietà (imm.li + terreno) al netto degli adeguamenti: (€. 44.574,73 + €. 2.488,75 + €. 2.045,25) €.49.108,73

Al quale sono da detrarre:

-le spese per la rimozione e messa in pristino di quelle parti di immobile difformi e non sanabili, quantificate a corpo in -€. 13.000,00

-le spese di sanatoria e autorizzazione paesaggistica e sismica, quantificata a corpo in - €. 9.000,00

€. 27.108,73

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

VALORE COMPLESSIVO della proprietà arrotondato per effetto commerciale in …….. ……..... **€. 27.000,00**

(valore attuale della proprietà alle condizioni e stato accertate alla data del sopralluogo e in base alla documentazione urbanistica reperita e accertata)

-20.0) nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, ecc……..

La proprietà oggetto di liquidazione controllata è costituita dall'intera proprietà in capo al sig. [redacted]

- 21.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ecc…

Intera proprietà di fabbricato rurale indipendente con abbinati locali in corpo staccato ad uso deposito (di cui uno abusivo e non sanabile pertanto da rimuovere) dotato di area cortilizia pertinenziale esclusiva e terreno agricolo adiacente di mq. 1515, sito in Comune di Mercato Saraceno, località Cella, via Piaia n° 19, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno, al Foglio 73, Particella 18 sub.ni 1, 2 e 3, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 73 Particella 18, oltre a appezzamento di terreno sul retro di mq. 1.515 catastali identificato al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno, al Foglio 73, Particella 105.

Attualmente la proprietà immobiliare è raggiungibile con estrema difficoltà solo quando le condizioni metereologiche e di magra del fiume lo consentono, quaisi esclusivamente con mezzi fuoristrada guadando il fiume oppure, o, in alternativa, a piedi, parcheggiando l'auto nella piazzola di emergenza della

limitrofa superstrada E45 oppure, ad oggi, utilizzato la strada provvisoria di cantiere in fondo sterrato realizzata da Anas per l'esecuzione dei lavori ad essa commissionato nei paraggi.

In base alle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno, confermato anche dallo stesso Sig. [redacted], la proprietà invece, fino a qualche anno fa era raggiungibile unicamente dalla frazione di Taibo attraverso una strada in parte comunale ed in parte vicinale che attraversando la piccola località di Piaia, superava una passerella provvisoria sul Savio (costituita da tubi in cls compresso e soprastante soletta in c.a.), fino a raggiungere l'abitazione stessa. A seguito del collasso della passerella, avvenuto circa 6 o 7 anni fa a causa di fenomeni alluvionali, l'immobile si è improvvisamente ritrovato in stato di totale isolamento rispetto al territorio e scollegato dalla viabilità.

L'isolamento del fabbricato dai sevizi incide anche sulla possibilità di fruire delle utenze ai servizi. L'edificio infatti non risulta servito né dal pubblico acquedotto, né dal gas metano, né dalla rete telefonica, né dalla pubblica fognatura.

Ovviamente l'edificio si trova in stato di isolamento anche per quanto concerne il trasporto pubblico ma soprattutto per quanto riguarda i servizi di emergenza. E' infatti impedito il raggiungimento dell'immobile dalle autoambulanze del 118 o alle autobotti dei Vigili del Fuoco.

Nello specifico la proprietà oggetto di procedura è costituita da un fabbricato rurale indipendente edificato su area di corte pertinenziale di mq. 1.498 con all'interno della quale due manufatti ad uso servizi in precarie condizioni strutturali e manutentivi, uno dei quali oltretutto abusivo e da demolire, oltre a appezzamento di terreno adiacente incolto di mq. 1.515 catastali.

Il fabbricato principale ad uso rurale (sub. 1) utilizzato a uso abitativo, per il

quale non si è mai perfezionato amministrativamente/urbanisticamente, il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione in Comune di Mercato Saraceno è un fabbricato di remota edificazione (ante 1967) avente struttura portante in muratura di pietrame e con solaio di copertura in legno con tavelle di laterizio di tipo industriale e solaio di sottotetto è in legno di tipo leggero; manto di copertura è in coppi e le lattonerie in lamiera e in parte in pvc. Le facciate esterne sono intonacate al rustico e di colore grigio chiaro.

Si sviluppa su tre piani. Al piano sottostrada da locali di servizio costituiti da locale cantina e due locali deposito. Al piano terra da locali utilizzati a uso abitativo costituiti da un soggiorno pranzo , una cucina, una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio, oltre a portico di ingresso con affaccio versante E45 che stando allo stato di fatto presentato in Comune di Mercato Saraceno con la domanda di cambio d'uso a civile abitazione (non perfezionato) era un terrazzo. Il portico accertato pertanto è da ritenersi difformità edilizia e per la quale è necessaria la rimessa in pristino al fine di riportarlo a terrazzo poiché sull'immobile non è possibile aumento di superficie e/o volume e né tantomeno interventi di ampliamento in virtù della zona urbanistica in cui è ricompreso. Al piano primo e/o soppalcato accessibile per mezzo di una scala in legno a vista posta nel locale soggiorno/pranzo un vano deposito, che stando all'elaborato grafico sopra menzionato, è da ritenersi difforme poiché è stata realizzata una scala di collegamento (non prevista) poiché il piano di fatto era un vuoto tecnico non praticabile chiuso da controsoffitto, pertanto il tutto dovrà essere ripristinato allo stato di fatto dichiarato in Comune.

In generale l'immobile si presenta rifinito con materiale di scarso pregio e/o di recupero, e si presentano anche carenti di manutenzione e in cattivo stato conservativo (vedasi infissi, etc…)

Dal punto di vista impiantistico l'immobile presenta impianto elettrico sottotraccia (non disponibilità di certificazione di conformità), impianto idricosanitario di base per bagno e cucina (l'approvvigionamento idrico avviene mediante pescaggio con pompa direttamente dal fiume savio senza autorizzazione) il riscaldamento avviene con caldaia a GPL (con impiego di bombole portatili in quanto la zona non è metanizzata e non è possibile il rifornimento di bomboloni GPL in quanto la località non è raggiungibile) e stufa a pellet (con evidente difficoltà nell'approvvigionamento del combustibile). Il sistema di trattamento dei reflui è a dispersione, non essendo la zona servita da pubblica fognatura.

L'edificio, in generale necessita di consistenti interventi di riqualificazione e consolidamento strutturale poiché in sede di sopralluogo sulle pareti sono state accertate diffuse crepe in alcuni punti anche di modesta entità. Inoltre in alcuni punti dell'immobile al suo interno (specie nel bagno) si ha la percezione che il fabbricato penda verso la scarpata. Sono necessarie pertanto verifiche sia strutturali sia geologiche al fine di comprendere l'intervento da eseguirsi che comunque è da considerarsi di grossa entità economica.

A servizio del fabbricato rurale descritto, all'interno della corte vi è un manufatto ad uso deposito (sub. 2) in pessimo stato manutentivo e conservativo che necessita anch'esso di interventi di consolidamento strutturale.

Nell'area cortilizia è presente altresì un secondo manufatto (sub. 3) che dovrà essere rimosso poiché non regolare a livello edilizio-urbanistico e non sanabile a livello edilizio-urbanistico.

A completare la proprietà vi è un appezzamento di terreno adiacente di mq. 1.515 catastali completamente in stato di abbandono e incolto (ricoperto da erba spontanea)

In generale si tratta di una proprietà con accesso difficoltoso che si presenta in pessimo stato conservativo, con parti ancora allo stato grezzo e che necessita di consistenti interventi di risanamento e verifica sia di tipo geologico sia di tipo strutturale. Inoltre sulla proprietà sono necessari interventi di ripristino poichè presenta diverse difformità edilizio-urbanistiche non regolarizzabili.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del sig. [redacted] ma disabitato poiché l'accesso alla proprietà risulta essere difficoltoso a causa del crollo della passerella/ponte sul fiume Savio.

Considerate le dimensioni interne della porzione immobiliare, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui è inserita, il fatto che l'immobile è difficilmente accessibile, e, considerate le consistenti lesioni strutturali accertate sul fabbricato principale, si ritiene che la proprietà non sia affittabile pertanto il valore locativo è pari a €. 0,00.

Dalle ricerche effettuate sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti riguardanti il bene oggetto di procedura, ed in dettaglio: non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi del sig. [redacted] né la trascritta dell'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi del sig. [redacted]

La proprietà è soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici, idrogeologici, oltre ai vincoli per le zone sismiche oltre ai vingoli di destinazione e d'uso previsti dal Piano Attuativo del Comune di Mercato Saraceno.

In occasione del sopralluogo, rispetto all'ultimo elaborato grafico "stato di fatto" depositato in Comune di Mercato Saraceno ed allegato alla Domanda di Concessione del 1992 (che non ha avuto seguito) è stato possibile riscontrare numerose incongruenze/difformità/abusi alcuni dei quali sanabili previa autorizzazione paesaggistica e sismica ed altri da rimuovere e ripristinare allo stato di fatto dichiarato in Comune.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento delle porzioni immobiliari stesse al fine di non pregiudicarne il degrado e/o altro, che si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 300,00 annue, al netto di imposte.

La superficie commerciale del fabbricato rurale (sub. 1) è mq. 190,30 + deposito sub. 2 di mq. 12,75 oltre a area pertinenziale e terreno agricolo di mq. 1515

- 22.0) precisi se gi immobili appresi alla procedura siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti ecc….

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione in capo al sig. [redacted] è vendibile in un unico Lotto come prospettato nella presente relazione.

- 23.0) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.);

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

CONCLUSIONI

Intera proprietà di fabbricato rurale indipendente con abbinati due locali in corpo staccato ad uso deposito (di cui uno abusivo e d rimuovere poiché non regolarizzabile=, con corte esclusiva, il tutto sito in Comune di Mercato Saraceno, località Cella, via Piaia n° 19, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Mercato Saraceno

al **Foglio 73**,

Particella 18 sub.1, categoria A/3 di classe 2, consistenza 6 vani, Rendita

Catastale €. 433,82;

Particella 18 sub.2, categoria C/2 di classe 2, consistenza mq. 15, Rendita Catastale €. 43,38;

Particella 18 sub.3, categoria C/2 di classe 2, consistenza mq. 12, Rendita Catastale €. 34,71;

E al **Catasto Terreni** del Comune di Mercato Saraceno,

al F**oglio 73,**

Particella 18, Ente Urbano di mq. 1.498 catastali.

Particella 105, seminativo di classe 3, mq. 1.515, Reddito Dominicale €. 3,91, Reddito Agrario €. 3,91.

in capo alla ditta catastale:

[redacted] proprietà per 1/1;

Attualmente la proprietà immobiliare è raggiungibile con estrema difficoltà solo quando le condizioni metereologiche e di magra del fiume lo consentono esclusivamente con mezzi fuoristrada guadando il fiume oppure, in alternativa, a piedi, parcheggiando l'auto nella piazzola di emergenza della limitrofa superstrada E45 oppure, ad oggi, utilizzato la strada provvisoria di cantiere in fondo sterrato realizzata da Anas per l'esecuzione dei lavori ad essa commissionato nei paraggi.

In base alle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercato Saraceno, confermato anche dallo stesso Sig. [redacted] la proprietà invece, fino a qualche anno fa era raggiungibile dalla frazione di Taibo attraverso una strada in parte comunale ed in parte vicinale che attraversando la piccola località di Piaia, superava una passerella provvisoria sul Savio

(costituita da tubi in cls compresso e soprastante soletta in c.a.), fino a raggiungere l'abitazione stessa. A seguito del collasso della passerella, avvenuto circa 6 o 7 anni fa a causa di fenomeni alluvionali, l'immobile si è improvvisamente ritrovato in stato di totale isolamento rispetto al territorio e scollegato dalla viabilità.

L'isolamento del fabbricato dai sevizi incide anche sulla possibilità di fruire delle utenze ai servizi. L'edificio infatti non risulta servito né dal pubblico acquedotto, né dal gas metano, né dalla rete telefonica, né dalla pubblica fognatura.

Ovviamente l'edificio si trova in stato di isolamento anche per quanto concerne il trasporto pubblico ma soprattutto per quanto riguarda i servizi di emergenza. E' infatti impedito il raggiungimento dell'immobile dalle autoambulanze del 118 o alle autobotti dei Vigili del Fuoco.

Nello specifico la proprietà oggetto di procedura è costituita da un fabbricato rurale indipendente edificato su area di corte pertinenziale di mq. 1.498 all'interno della quale sono presenti due manufatti ad uso servizi in precarie condizioni strutturali e manutentivi, uno dei quali oltretutto abusivo e da demolire, oltre a appezzamento di terreno adiacente incolto di mq. 1.515 catastali.

Il fabbricato principale ad uso rurale (sub. 1) utilizzato a uso abitativo, per il quale non si è mai perfezionato amministrativamente/urbanisticamente, il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione in Comune di Mercato Saraceno è un fabbricato di remota edificazione (ante 1967) avente struttura portante in muratura di pietrame e con solaio di copertura in legno con tavelle di laterizio di tipo industriale e solaio di sottotetto è in legno di tipo leggero; manto di copertura è in coppi e le lattonerie in lamiera e in parte in pvc. Le facciate esterne sono intonacate al rustico e di colore grigio chiaro.

Si sviluppa su tre piani. Al piano sottostrada da locali di servizio costituiti da locale cantina e due locali deposito. Al piano terra da locali utilizzati a uso abitativo costituiti da un soggiorno pranzo , una cucina, una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio, oltre a portico di ingresso con affaccio versante E45 che stando allo stato di fatto presentato in Comune di Mercato Saraceno con la domanda di cambio d'uso a civile abitazione (non perfezionato) era un terrazzo. Il portico accertato pertanto è da ritenersi difformità edilizia e per la quale è necessaria la rimessa in pristino al fine di riportarlo a terrazzo poiché sull'immobile non è possibile aumento di superficie e/o volume e né tantomeno interventi di ampliamento in virtù della zona urbanistica in cui è ricompreso. Al piano primo e/o soppalcato accessibile per mezzo di una scala in legno a vista posta nel locale soggiorno/pranzo un vano deposito, che stando all'elaborato grafico sopra menzionato, è da ritenersi difforme poiché è stata realizzata una scala di collegamento (non prevista) poiché il piano di fatto era un vuoto tecnico non praticabile chiuso da controsoffitto, pertanto il tutto dovrà essere ripristinato allo stato di fatto dichiarato in Comune.

In generale l'immobile si presenta rifinito con materiale di scarso pregio e/o di recupero, e si presentano anche carenti di manutenzione e in cattivo stato conservativo (vedasi infissi, etc…)

Dal punto di vista impiantistico l'immobile presenta impianto elettrico sottotraccia (non disponibilità di certificazione di conformità), impianto idricosanitario di base per bagno e cucina (l'approvvigionamento idrico avviene mediante pescaggio con pompa direttamente dal fiume savio senza autorizzazione) il riscaldamento avviene con caldaia a GPL (con impiego di bombole portatili in quanto la zona non è metanizzata e non è possibile il rifornimento di bomboloni GPL in quanto la località non è raggiungibile) e stufa

a pellet (con evidente difficoltà nell'approvvigionamento del combustibile). Il sistema di trattamento dei reflui è a dispersione, non essendo la zona servita da pubblica fognatura.

Gli impianti (tutti) non risultano conformi alle normative specifiche attuali.

L'edificio, in generale necessita di un consistente intervento di riqualificazione e consolidamento strutturale poiché in sede di sopralluogo sulle pareti sono state accertate diffuse crepe in alcuni punti anche di modesta entità. Inoltre in alcuni punti dell'immobile al suo interno (specie nel bagno) si ha la percezione che il fabbricato penda verso la scarpata. Sono necessarie pertanto verifiche sia strutturali sia geologiche al fine di comprendere l'intervento da eseguirsi che comunque è da considerarsi di grossa entità economica.

A servizio del fabbricato rurale descritto, all'interno della corte vi è un manufatto ad uso deposito (sub. 2) in pessimo stato manutentivo e conservativo che necessita anch'esso di interventi di consolidamento strutturale.

Nell'area cortilizia è predente altresì un secondo manufatto (sub. 3) che dovrà essere rimosso poiché non regolare a livello edilizio-urbanistico e non sanabile a livello edilizio-urbanistico.

A completare la proprietà vi è un appezzamento di terreno adiacente di mq. 1.515 catastali completamente in stato di abbandono e incolto (ricoperto da erba spontanea)

In generale si tratta di una proprietà con accesso difficoltoso che si presenta in pessimo stato conservativo, con parti ancora allo stato grezzo che necessita di consistenti interventi di risanamento e verifica sia di tipo geologico sia di tipo strutturale. Inoltre sulla proprietà sono necessari interventi di ripristino poichè presenta diverse difformità edilizio-urbanistiche non regolarizzabili.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del sig. [redacted]

[redacted] ma disabitato poiché l'accesso alla proprietà risulta essere difficoltoso a causa del crollo della passerella/ponte sul fiume Savio.

Considerate le dimensioni interne della porzione immobiliare, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui è inserita, il fatto che l'immobile è difficilmente accessibile, e, considerate le consistenti lesioni strutturali accertate sul fabbricato principale, si ritiene che la proprietà non sia affittabile pertanto il valore locativo è pari a €. 0,00.

Dalle ricerche effettuate sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti: non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi del sig. [redacted] né la trascritta dell'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi del sig. [redacted]

La proprietà è soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici, idrogeologici, oltre ai vincoli per le zone sismiche oltre ai vingoli di destinazione e d'uso previsti dal Piano Attuativo del Comune di Mercato Saraceno.

In occasione del sopralluogo, rispetto all'ultimo elaborato grafico "stato di fatto" depositato in Comune di Mercato Saraceno ed allegato alla Domanda di Concessione del 1992 (che non ha avuto seguito) è stato possibile riscontrare numerose incongruenze/difformità/abusi alcuni dei quali sanabili previa autorizzazione paesaggistica e sismica ed altri da rimuovere e ripristinare allo stato di fatto dichiarato in Comune.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento delle porzioni immobiliari stesse al fine di non pregiudicarne il degrado e/o altro, che si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 300,00 annue, al netto di imposte.

La superficie commerciale del fabbricato rurale (sub. 1) è mq. 190,30 + deposito sub. 2 di mq. 12,75 oltre a area pertinenziale e terreno agricolo di mq. 1515.

Il fabbricato rurale è provvisto di Certificato APE.

La vendita della proprietà è soggetta a Tassa di Registro.

VALORE COMPLESSIVO della proprietà alle condizioni e stato accertato alla data del sopralluogo e in base alla documentazione urbanistica reperita e accertata.....**€. 27.000,00**

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

**** Note.**

* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;

* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

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

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

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

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

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

* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato del bene, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo ed a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche

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

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

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

Cesena, lì 13/10/2026



ALLEGATI:

Allegato 1 – Sentenza di Apertura Liquidazione Controllata Art. 14.321 del 2025;

Allegato 2 – Documentazione catastale;

Allegato 3 – Atto di compravendita Art. 5.365 del 13/06/2000;

Allegato 4 – Atto di compravendita Art. 7.630 del 10/10/1989;

Allegato 5 – Denuncia di Successione Art.6.378 del 1985, variato nel 2009;

Allegato 6 – Atto di compravendita Art. 391 del 1986 variato nel 2018;

Allegato 7 – Ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti;

Allegato 8 – Risposta all'Agenzia delle Entrate per contratti;

Allegato 9 – Certificato di Residenza storico del Sig. [redacted]

Allegato 10 – Ispezione ipotecaria a nome [redacted]

Allegato 11 – Isp. ipotecaria per attuale identificativo catastale;

Allegato 12 – Ipoteca giudiziale Art. 3.234 del 11/12/2023;

Allegato 13 – Ipoteca giudiziale Art. 3.235 del 11/12/2023;

Allegato 14 – Ipoteca volontaria Art. 3.156 del 14/07/2009;

Allegato 15 – Ipoteca volontaria Art. 1.875 del 13/06/2000;

Allegato 16 – Ispezione ipotecaria a nome [redacted]

Allegato 17 – Ispezione ipotecaria a nome [redacted]

Allegato 18 – Ispezione ipotecaria a nome [redacted]

Allegato 19 – Ispezione ipotecaria a nome [redacted]

Allegato 20 – Ispezione ipotecaria a nome [redacted]

Allegato 21 – Ispezione ipotecaria a nome [redacted]

Allegato 22 – Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno;

Allegato 23 – Domanda di Concessione Edilizia prot. 6724 del 11/09/1992;

Allegato 24 – Pratica Edilizia n° 77 del 25/05/2011

Allegato 25 – APE per fabbricato abitativo;

Allegato 26 – Dichiarazione esenzione obbligo APE per sub.2;

Allegato 27 – Dichiarazione esenzione obbligo APE per sub.3;

Documentazione Fotografica