

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 1/2024

promossa da

Contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

Integrata il 29/01/2025

Esperto designato: Arch. *****

SOMMARIO

| | | |
|----------|---|--------|
| Premessa | | Pag.3 |
| 1. | Comunicazione all'esecutato | Pag.3 |
| 2. | Identificazione dei beni oggetto del pignoramento | Pag.3 |
| 2.1 | Identificazione | Pag.3 |
| 2.2 | a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza | Pag.4 |
| 2.3 | Descrizione dell'immobile | Pag.5 |
| 3. | Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc | Pag.7 |
| 4. | Iscrizioni, trascrizioni | Pag.8 |
| 5. | Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento | Pag.8 |
| 6. | Omissioni fiscalmente rilevanti | Pag.8 |
| 7. | Stato di possesso dell'immobile | Pag.9 |
| 8. | Formalità, vincoli, ecc | Pag.9 |
| 8.1 | Vincoli derivanti dall'atto | Pag.10 |
| 8.2 | Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc | Pag.10 |
| 9. | Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, | Pag.10 |
| 10. | Spese di gestione e manutenzione dell'immobile | Pag.10 |
| 11. | Destinazione urbanistica e CDU | Pag.10 |
| 12. | Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO | Pag.10 |
| 13. | Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc | Pag.11 |
| 13.1 | Irregolarità e difformità | Pag.12 |
| 14. | Presenza di abusi, possibilità di sanatorie | Pag.13 |
| 15. | Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile | Pag.13 |
| 16. | Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E. | Pag.13 |
| 17. | Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E. | Pag.14 |
| 18. | Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU | Pag.15 |
| 19. | Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso | Pag.15 |
| 20. | Proceda alla alla stima dei singoli beni pignorati | Pag.15 |
| 20.1 | Scelta del criterio di stima | Pag.15 |
| 20.2 | Metodologia | Pag.16 |
| 20.3 | Determinazione della superficie commerciale | Pag.17 |
| 20.4 | Valore di stima dell'immobile | Pag.18 |
| 21. | Pignoramento in una o più quote... comoda divisibilità | Pag.19 |
| 22. | Elementi utili per le operazioni di vendita | Pag.19 |
| 23. | Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti | Pag.21 |
| 24. | Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato | Pag.22 |
| 25. | Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio... | Pag.22 |
| 26. | Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari) | Pag.22 |
| 27. | Verifici presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.... | Pag.22 |
| 28. | Regime fiscale dell'immobile | Pag.22 |
| 29. | Istanza di proroga | Pag.22 |
| 30. | Deposito dell'elaborato peritale | Pag.23 |
| 31. | Deposito attestazione degli Inviì dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale | Pag.23 |
| 32. | CdU aggiornato | Pag.23 |
| 33. | Elenco Allegati | Pag.23 |

Io sottoscritto Arch. ***** , con Studio Professionale in ***** , ***** , iscritto all'Ordine ***** , ad evasione dell'incarico ricevuto in data 01-03-2024 dal G.E. Dr. ***** contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, il sopralluogo in loco in data 21-03-2024, descrivo quanto segue:

N° 1 LOTTO

01) avvisi, 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;

Il debitore è stato avvisato, all'indirizzo desunto dalla procedura. Alla data ed ora indicati, il sopralluogo è regolarmente avvenuto in presenza del Custode e degli occupanti gli immobili.
(ved. Doc. 1 – Comunicazione sopralluogo)

02) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono 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;

02.1) IDENTIFICAZIONE

DIRITTO DI 1/1 DI PROPRIETA' di *****

Il complesso di beni immobili pignorati è composto da:

LOTTO UNICO che comprende:

- PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO unità poderale comprendente terreni e fabbricati in comune di Modigliana (FC) con sede in Via Santa Reparata,15.

2.2.) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

a) Dati catastali

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Modigliana con i seguenti dati censuari

| Foglio | Part. | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Superficie Catastale |
|--------|-------|-----|------------|------------|------------------|--------|-------------|---------|----------------------|
| 58 | 138 | 1 | | | D/10 | | | | |
| 58 | 138 | 2 | | | F/3 | | | | |
| 58 | 138 | 3 | | | B.C.N.C. (corte) | | | | |

Intestati a: ***** – proprietà per 1/1

Ed al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

Foglio 58 Particella 138 (ex 60) Particella con destinazione: ENTE URBANO Superficie 6.497 m2

Foglio 58 Particella 139 (ex 60) Particella con qualità: INCOLT PROD Superficie: 607 m2

Foglio 58 Particella 140 (ex 60) Particella con qualità: **INCOLT PROD** Superficie: **155 m2**

Foglio 71 Particella 48 Particella con qualità: **ORTO IRRIG** Superficie: **11.325 m2**

Foglio 71 Particella 50 Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** Superficie: **935 m2**

Foglio 71 Particella 51 Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Superficie: **18.947 m2**

| | | |
|---------------------------|---------|------------|
| Porzione | AA | AB |
| Superficie m ² | 2.522 | 16.425 |
| Qualità | VIGNETO | SEMINATIVO |
| Classe | 2 | 5 |

Foglio 71 Particella 61 Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Superficie: **3.851 m²**

| | | |
|---------------------------|----------|------------|
| Porzione | AA | AB |
| Superficie m ² | 2.845 | 1.006 |
| Qualità | FRUTTETO | ORTO IRRIG |
| Classe | U | 1 |

Foglio 71 Particella 66 (ex 49) Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Superficie: **40 m²**

| | | |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Porzione | AA | AB |
| Superficie m ² | 14 | 26 |
| Qualità | SEMIN ARBOR | PASCOLO ARB |
| Classe | 5 | U |

Foglio 71 Particella 67 (ex 49) Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Superficie: **1.206 m²**

| | | |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Porzione | AA | AB |
| Superficie m ² | 880 | 326 |
| Qualità | SEMIN ARBOR | PASCOLO ARB |
| Classe | 5 | U |

Foglio 71 Particella 68 (ex 8) Particella con qualità: **SEMIN** Superficie: **14.373 m²**

Foglio 71 Particella 69 (ex 8) Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Superficie: **546 m²**

| | | |
|---------------------------|------------|-------------|
| Porzione | AA | AB |
| Superficie m ² | 68 | 478 |
| Qualità | SEMINATIVO | PASCOLO ARB |
| Classe | 5 | U |

Intestati a: ***** – proprietà per 1/1

(ved. Doc. 2 – Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Quadro dimostrativo, elenco subalterni, Estratto di mappa, PLANIMETRIE)

b) Confinanti

Il bene confina con:

Ragione: Foglio 58 particelle 142, pubblica via, Foglio 71 particelle 57-59, salvo altri.

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, quelli indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro.

02.3) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Il lotto è composto da fabbricati e terreni siti nel comune di Modigliana.

Il centro aziendale è posto in località santa Reparata.

L'azienda agrituristica è costituita da terreni di varia coltura (in gran parte seminativa, in parte vigneto, in parte pascolativi ed in parte a frutteto) il tutto per complessivi ha 5.84.82 (comprensivi della particella 138 del Foglio 58 - ente urbano) oltre a fabbricati tra cui un fabbricato con categoria D/10, a servizio dell'azienda agrituristica (con annesso, in corpo separato, un fabbricato ad uso deposito/tettoia) n°1 fabbricato in corso di costruzione attualmente di categoria F/3, oltre ad altri manufatti (pollai, tettoia) tutti all'interno della corte. Sulla particella 67 del Foglio 71 insistono alcune opere inerenti la PAS del 19/09/2012 Prot. N°6923 (Impianto a biomassa operanti in assetto cogenerativo) attualmente decaduta;

- Il fabbricato principale (sub.1), con pianta ad "L" è posizionato in prossimità della sede stradale e si sviluppa in parte per due piani fuori terra ed in parte ad un solo piano: la classica tipologia agricola mantiene il paramento murario in pietra a vista (solamente nella parte terminale dell'ala nord-ovest il paramento murario è in mattoni a vista) ed i vari volumi con le coperture a due falde con manto in tegole (a capanna) ed è ingentilita da un ampio portico lungo i prospetti affacciati sulla corte. Al piano terra si trovano: un'ampia sala con zona bar, i servizi igienici per gli avventori, la cucina con reparto lavaggio e dispensa, la zona dei servizi e spogliatoio per il personale, l'ingresso con vano scala, una seconda sala di dimensioni minori alla principale; all'estremità sud è posizionato un volume ad un solo piano suddiviso in due ambienti, un locale destinato a Centrale Termica ed un monolocale con soppalco e bagno, entrambe con ingresso indipendente dall'esterno. La porzione centrale del fabbricato si eleva al piano superiore e tramite la scala interna si accede al piano primo che, disimpegnato da un corridoio centrale è suddiviso in vari ambienti: n.5 camere, n.4 bagni, n.2 ripostigli ed una zona cucina-pranzo.

Le finiture, evidentemente datate ma in discreto stato, possono dirsi ordinarie (porte in legno verniciate, pavimenti per lo più in cotto, pareti intonacate e tinteggiate) con puntuali riprese grossolane agli intonaci di alcuni ambienti: i bagni sono dotati di sanitari in vetro-china e gli impianti risultano funzionanti, seppure al piano terra

solamente alcuni ambienti siano riscaldati (sala servizi igienici, cucina, reparto lavaggio e dispensa) mentre la restante porzione non è riscaldata, si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica.

Nella sala principale (lato nord) sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni dalla soprastante copertura.

Completa l'unità immobiliare un corpo di fabbrica indipendente sviluppato per due piani fuori terra con pianta rettangolare: il piano terra si compone di un unico vano destinato a dispensa, il piano superiore è costituito da un'ampia tettoia: data la conformazione del terreno il piano terra risulta parzialmente interrato mentre il piano primo risulta avere la quota di pavimento alla stessa quota della strada. Al piano terra il manufatto presenta muratura perimetrale intonacata (tinteggiata solo internamente) a fare da basamento alla soprastante tettoia con copertura metallica a due falde e manto in tegole. Su due lati la tettoia risulta tamponata a tutta altezza con blocchi di cemento mentre su altri due con pannellature non a tutta altezza. Il vano dispensa è dotato di impianto elettrico. Le finiture sono al grezzo avanzato.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità, meglio descritte al successivo punto 13.

Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi discreto.

Il fabbricato di servizio (sub.2) risulta essere una struttura sviluppata ad un solo piano fuori terra con copertura in legno a due falde e manto in coppi: le murature esterne sono per metà circa in pietra a vista e per l'altra porzione in mattoni a vista. Attualmente il fabbricato risulta in corso di ultimazione con finiture allo stato di grezzo avanzato. Sul lato ovest è presente una platea in cemento armato. Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità, meglio descritte al successivo punto 13. All'interno della proprietà insistono altri manufatti quali: un'ampia tettoia con struttura in legno e copertura in teli impermeabili ed una serie di "baracche", all'interno di un'area recintata, realizzate con strutture precarie per il ricovero degli animali da cortile.

Per quanto riguarda i terreni, che si estendono nell'intorno, risultano in buona parte incolti ed in parte morfologicamente in pendenza. Sulle particelle di terreno catastalmente identificate al numero 139 del Foglio 58 e numeri 67-69 del Foglio 71 sono presenti una platea con soprastante manufatto metallico (container) ed un muro di contenimento in c.a.: tali opere riguardano la PAS del 19/09/2012 Prot.

N°6923 (Impianto a biomassa operanti in assetto cogenerativo). Sulla particella 48 del Foglio 71 sono stati rinvenuti rifiuti (*“pezzi di pneumatici, damigiana in vetro, vasi in terracotta, vasi in plastica, sottovasi in plastica, cassette di plastica, cavi elettrici, bomboletta spray “smalto acrilico”, tubi in plastica arancioni e grigi, tubo corrugato per cavi elettrici, contenitore metallico da 5 lt “diluente”, fornellino a gas da campeggio,”*) come da Segnalazione di abbandono rifiuti Nr.1631.01.01 del 21/12/2020 della Regione Carabinieri Forestale “Emilia Romagna” – Stazione di Tredozio **(ved. Doc.3)**.

Si segnala inoltre che per l'accesso ai beni immobili, di cui alla presente relazione, si deve far riferimento all'Ordinanza n.192 del 07/08/2023 inerente i comportamenti da tenere ai fini della salvaguardia dell'incolumità privata e regolamentazione della circolazione nella strada vicinale ad uso pubblico “Santa Reparata” in conseguenza degli eventi del mese di maggio 2023. **(ved. Doc.4)**. Per un maggior dettaglio descrittivo di tutti i beni immobili vedasi Relazione fotografica **(Doc.5. rilievo fotografico)**.

03) *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.*

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di:

- ***** – proprietà per 1/1 in forza del contratto dell'Atto del 04/06/2007 Repertorio n. ***** - COMPRAVENDITA Registrato a Forlì il 12/06/2007 al n. *****. **(Ved. Doc.6 – Compravendita)**.

04) *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*

acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. *****
aggiornato alla data 22 gennaio 2024, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale, il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 10/10/2024, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni successive alla data del certificato notarile. **(ved. Doc. 7 - Ispezione e Certificato notarile).**

05) prenda visione ed estrarra copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento. Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate. **(v. Doc. 2)**

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

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

07) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale 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 allegli tutti i documenti rinvenuti;

Il compendio immobiliare risulta locato in virtù di contratto di affitto di fondo rustico (ex art.45 Legge 203/82) stipulato in data 15/01/2017 e registrato in data 02/09/2017 n. 893 serie 3T (anteriormente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura). La durata della locazione è di anni 8 con decorrenza dal 15 gennaio 2017 e scadenza in data 14 gennaio 2025 con tacito rinnovo per successivi anni 6 in caso di

mancato invio di disdetta con lettera A.R. da una delle parti con mesi 6 di preavviso. Il canone annuo è così stabilito: euro annui 18.000,00 da pagarsi in rate mensili anticipate (esente da IVA ex art.10 DPR 633/72 punto 8); non vengono definite le modalità di corresponsione.

In data 20/01/20218 veniva sottoscritta Scrittura Privata circa la possibile risoluzione del contratto di affitto vincolata all'eventuale ottenimento di fondi europei per lo sviluppo agrario da parte della proprietà (si rimanda all'allegato 6).

In data 20/01/20218 veniva sottoscritta Rettifica al suindicato Contratto di affitto con allungamento della durata dello stesso a n. 15 anni con nuova scadenza al 14/01/2032 con rinnovo di anno in anno qualora non intervenga disdetta almeno 6 mesi prima; il canone annuo viene fissato in euro 12.000,00 da pagarsi in 4 rate trimestrali: per le altre modifiche contrattuali si rimanda all'allegato 6.

L'importo del canone risulta congruo. **(ved. Doc.8 - documentazione di locazione).**

08) *verifichi, 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 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;*

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Vincoli gravanti sugli immobili, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito le quote di proprietà agli esecutati, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

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

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

Vedere CDU **(v. doc. 9).**

09) *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Le formalità che risultano gravare attualmente sui beni immobili oggetto di stima, e desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, non sono opponibili all'acquirente.

10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

Le spese fisse relative alla gestione dei vari beni immobili sono relative a quanto dovuto per varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tari ed utenze (in funzione delle diverse destinazioni d'uso). Per quanto riguarda i terreni le spese fisse sono quelle legate all'IMU da verificare all'atto della cessione.

11) verifichi ed indichi, quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;

Si rimanda ai Certificati di Destinazione Urbanistica allegati al presente elaborato.

12) acquisisca 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;

Il sottoscritto L'Esperto stimatore ha richiesto al Comune di Modigliana il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), Prot. 9985/24 del 05/09/2024. (v. doc. 9).

13) verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche ed 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;

Per gli immobili pignorati sono agli atti le seguenti pratiche edilizie:

1. Licenza. Ed. n.1000 del 29/05/1976;
2. Licenza. Ed. n.1008 del 21/12/1978;
3. D.I.A. del 29/04/2002 –Prot. N°1255 (risanamento);
4. PdC del 29/07/2002 Prot. N°8997 (nuova costruzione ricoveri animali);
5. Agibilità parziale del 26/07/2022 n.1096;

6. D.I.A. del 21/05/2003 Prot. N°5463 (risanamento);
7. PdC del 04/08/2003 Prot. N°8576 (demolizione);
8. D.I.A. del 13/08/2003 Prot. N°9025 (cambio di destinazione d'uso - agriturismo);
9. PdC del 20/11/2003 Prot. N°12940 (cambio di destinazione d'uso con opere);
10. D.I.A. del 28/01/2004 Prot. N°1171 (trasformazione di fabbricato da stalla, fienile-ricovero attrezzi in cantina, macello e locale di vendita);
11. D.I.A. del 28/01/2004 Prot. N°1185 (variante a PdC prot. N. 11877);
12. PdC del 04/02/2004 Prot. N°1498 (demolizione e nuova costruzione – opere non eseguite ARCHIVIATA);
13. Deposito sismico del 30/09/2005 Prot. N°6691 (nuova costruzione di stalla (tipo di strutt.22));
14. D.I.A. del 16/05/2008 Prot. N°3357 (risanamento);
15. PAS del 19/09/2012 Prot. N°6923 (Impianto a biomassa operanti in assetto cogenerativo);
16. S.C.I.A. del 18/07/2013 prot.n°5578 (completamento D.I.A. prot.N°3357);
17. PAS del 05/06/2014 Prot. N°11239 (variante PAS Prot. N° 6923).

Si segnala che i titoli edilizi relativi alla realizzazione del nuovo pro-servizio risultano scaduti con il fabbricato ancora non completato.

Si segnala che i titoli edilizi relativi alla realizzazione del nuovo Impianto a biomassa risultano scaduti con il fabbricato ancora non completato.

13.1) REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo si sono verificati abusi e/o difformità rilevanti ai fini della legittimità degli immobili, mentre per le tolleranze ex art.19 bis L.R.23/2004 andranno descritte negli eventuali successivi titoli edilizi. In particolare:

- a. Fabbricato principale (sub.1) Per quanto riguarda l'immobile catastalmente identificato al Fg.58 mappale 138 sub.1 si è riscontrato:

Piano terra: presenza di una tettoia esterna con copertura impermeabile di circa

mq 57,00 e differenza di altezza, per alcuni ambienti, tra quanto indicato nei titoli e quanto rilevato;

Piano primo: diversa distribuzione interna relativa a due vani:

Per il servizio in corpo separato: presenza di una platea in c.a. sul lato ovest: tamponamento della tettoia posta al piano primo: presenza di una finestra nel locale deposito al piano terra e tamponamento (su due lati) della tettoia al primo piano.

- b. Fabbricato di servizio (sub.2) Per quanto riguarda l'immobile catastalmente identificato al Fg.58 mappale 138 sub.2 si è riscontrato:

La difformità tra le aperture esterne indicate nei titoli edilizi e quelle presenti: trattandosi di opere inerenti un titolo edilizio aperto, seppur scaduto, non possono considerarsi difformità.

- c. Foglio 58 Particella 138 – Ente urbano sull'area si è riscontrata la presenza di: una serie di "baracche", all'interno di un'area recintata, realizzate con strutture precarie per il ricovero degli animali da cortile.

- d. Terreni: Per quanto riguarda i terreni catastalmente identificati al numero 139 del Foglio 58 e numeri 67-69 del Foglio 71 sono presenti le opere parziali descritte al precedente punto 2.3 riguardanti la realizzazione dell'impianto a biomassa. Trattandosi di opere inerenti un titolo edilizio aperto, seppur scaduto, non possono considerarsi difformità.

Catastalmente si è verificata la difformità rispetto a quanto indicato nei titoli edilizi, con particolare riferimento al mancato aggiornamento derivante dalla trasformazione di parte del fabbricato con creazione del monolocale e del locale tecnico adiacente.

14) *proceda, in caso di opere abusive, al controllo di possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, 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 caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co 6°, della L. n. 47/45 ovvero dall'art. 46, co 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per le difformità rilevate ai precedenti punti (a), (c) sarà necessario predisporre idonea pratica in sanatoria i cui costi tecnici possono essere indicati in circa €. 5.000,00. In

concomitanza del titolo in sanatoria si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale. Per quanto riguarda i ripristini delle difformità di cui ai precedenti punti (a), (c) i costi possono essere quantificati in circa € 8.000,00.

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;*

Il diritto di proprietà degli esecutati è in virtù degli atti di provenienza già citati al punto (03) della perizia.

16) *verifichi per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o ad indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di a.p.e., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far disporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co 1°, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute, redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al p.P.R. n. 59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.06.13 n. 12976, intitolata <Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici>), precisando sin da ora che per la redazione dell'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;*

- 1) Dall'esame della documentazione, l'unità immobiliare catastalmente identificata al Fg.58 mappale 138 subalterno 1 non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica. Il CTU ha provveduto a far redigere l' A.P.E. rilasciato il 17/10/2024 valido fino al 17/10/2034, che identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren 354,84 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-618981-2024. Soggetto certificatore ***** Geom. ***** ***** (v. doc. 10).

17) *ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee*

Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

Si dichiara inoltre, relativamente agli immobili catastalmente distinti al:

- Fg.58 mappale 138 subalterno 2
- Fg.58 mappale 138 subalterno 3

Che

ai sensi della legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, che le dette tipologie di immobili risultano escluse dalla redazione dell'APE in quanto ricadenti in una delle seguenti categorie di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993:

- b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- c-bis) gli edifici dichiarati inagibili o collabenti;
- d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.

18) *provveda, qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conferma e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad €. 3.000,00);*

Omissis

19) *verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d'uso, 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 (o comunque superiori a €. 3.000,00);*

Omissis

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 ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di*

regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso a Azienda agricola all'interno della quale si trovano immobili di varia natura (connessi alle attività agricole, di servizio e terreni agricoli)**, delle medesime caratteristiche di quelli in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione sia dei fabbricati che dei terreni oggetto di stima già descritti in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona collinare periferica), della caratteristica delle varie unità Immobiliari. Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto del territorio, della comunione relativa delle strutture portanti e non portanti poste a delimitazione fra le diverse proprietà, della vetustà dei fabbricati e delle finiture interne. Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dei beni immobili "basso"**) **rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo)** e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

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

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da **fonti informative già note allo stesso**, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona o in zone simili (Modigliana, Tredozio) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche dei presenti immobili, **oltre** ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che finalizzano gli interventi **solo** alla vendita) sempre per

immobili simili, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine con riferimento anche i valori OMI .

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che: per quanto riguarda i fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad €. 750,00 al metro quadrato valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

Per i terreni agricoli si farà riferimento, come base di valutazione, ai valori agricoli medi per regione agraria come indicato nel Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia-Romagna BURERT n.47 del 15/02/2024 eventualmente decurtati in percentuale per la frammentazione, la morfologia, lo stato di manutenzione e consistenza, così come descritto precedentemente al fine di ottenere un valore medio in considerazione della varietà di destinazione agricola riscontrata.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Per le varie tipologie di fabbricati, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale".

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

Sublotto 1 - Fabbricati

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE

Proprietà per 1/1 sull'intero

| Fg.58 mapp.138 sub.1 | Superficie | H vani | % | Superficie commerciale |
|--|------------|-----------------------|------|------------------------|
| Superficie principale (Piano terra) | 376,25 c. | 2,80 c. | 100% | 376,25 |
| Superficie accessoria (portico PT) | 92,44 c. | 2,80 c. | 35% | 32,35 |
| Superficie accessoria (C.T. PT) | 14,00 c. | >3,00 c. | 30% | 4,20 |
| Superficie accessoria (deposito PT) | 42,00 c. | 2,17 c. | 25% | 10,50 |
| CORTE* | 5866,00 c. | | 1% | 58,66 |
| Superficie principale (Piano 1) | 158,83 c. | 3,00 c. | 100% | 158,83 |
| SOPPALCO (Piano 1) | 13,24 c. | <3,00 c. | 50% | 6,62 |
| Superficie accessoria (tettoia) | 42,00 c. | 2,17 c. | 20% | 8,40 |
| | | Mq. Comm.Circa | | 655,81 |

| Fg.58 mapp.138 sub.2 | Superficie | H vani | % | Superficie commerciale |
|---|------------|-----------------------|-----|------------------------|
| Immobile in corso di costruzione | 148,00 c. | da 2,7 a 3,76 | 50% | 74,00 |
| | | Mq. Comm.Circa | | 74,00 |

TOT Sup. Comm. 729,81

* esclusa area di sedime

Sublotto 2 - Terreni agricoli - regione agraria n.2 - zona B

| Catasto Terreni | | Qualità | Superficie |
|-------------------|----|--------------------|------------|
| | | | mq |
| Fg.58 mappale 139 | | Incolto produttivo | 607,00 |
| Fg.58 mappale 140 | | Incolto produttivo | 155,00 |
| Fg.71 mappale 48 | | orto irrig | 11325,00 |
| Fg.71 mappale 50 | | semin arbor | 935,00 |
| Fg.71 mappale 51 | AA | vigneto | 2522,00 |
| | AB | seminativo | 16425,00 |
| Fg.71 mappale 61 | AA | frutteto | 2845,00 |
| | AB | orto irrig | 1006,00 |
| Fg.71 mappale 66 | AA | semin arbor | 14,00 |
| | AB | pascolo arbor | 26,00 |
| Fg.71 mappale 67 | AA | semin arbor | 880,00 |
| | AB | pascolo arbor | 326,00 |
| Fg.71 mappale 68 | | semin arbor | 14373,00 |
| Fg.71 mappale 69 | AA | seminativo | 68,00 |
| | AB | pascolo arbor | 478,00 |

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

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

- Sublotto 1 - Fabbricati:

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

Superficie commerciale mq 729,81 c. x €/mq 750,00 = € 547.357,50

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo riferito alla sua intera piena proprietà, risulta di € 547.357,50

A detrarre:

- Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 10% = € 54.735,75
- Spese tecniche (*tecnico abilitato alla professione*), per la pratica edilizia a sanatoria, relativo certificato di agibilità = € 5.000,00

Il Valore di stima a corpo e non a misura per gli immobili, riferito alla loro intera proprietà, risulta di € 487.621,75

arrotondato ad € 487.000,00 (euroquattrocentottantasettemila/00)

- Sublotto 2 - Terreni agricoli- regione agraria n.2 - zona B

| Catasto Terreni | | Qualità | A | B | C= (A*B) |
|-------------------|--|--------------------|------------------|------------------------------|---------------|
| | | | Superficie mq | valore unitario (per ETTARO) | Valore totale |
| Fg.58 mappale 139 | | Incolto produttivo | 607,00 | € 5 000,00 | € 303,50 |
| Fg.58 mappale 140 | | Incolto produttivo | 155,00 | € 5 000,00 | € 77,50 |

| | | | | | |
|------------------|----|---------------|----------|---------------|---------------------|
| Fg.71 mappale 48 | | orto irrig | 11325,00 | € 28 000,00 | € 31 710,00 |
| Fg.71 mappale 50 | | semin arbor | 935,00 | € 16 150,00 | € 1 514,70 |
| Fg.71 mappale 51 | AA | vigneto | 2522,00 | € 30 000,00 | € 7 566,00 |
| | AB | seminativo | 16425,00 | € 16 150,00 | € 26608,50 |
| Fg.71 mappale 61 | AA | frutteto | 2845,00 | € 23 400,00 | € 6 657,30 |
| | AB | orto irrig | 1006,00 | € 28 000,00 | € 2 816,80 |
| Fg.71 mappale 66 | AA | semin arbor | 14,00 | € 16 150,00 | € 22,68 |
| | AB | pascolo arbor | 26,00 | € 4 000,00 | € 10,40 |
| Fg.71 mappale 67 | AA | semin arbor | 880,00 | € 16 150,00 | € 1 425,60 |
| | AB | pascolo arbor | 326,00 | € 4 000,00 | € 130,40 |
| Fg.71 mappale 68 | | semin arbor | 14373,00 | € 16 150,00 | € 23284,26 |
| Fg.71 mappale 69 | AA | seminativo | 68,00 | € 16 150,00 | € 110,16 |
| | AB | pascolo arbor | 478,00 | € 4 000,00 | € 191,20 |
| | | | | valore totale | € 102.429,00 |

arrotondato ad € 102.000,00 (eurocentoduemila/00)

Totale LOTTO UNICO (Sub Lotto 1 + Sub Lotto 2)
€ 589.000,00 (eurocinquecentottantanovemila/00)

21) accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione comporti lo 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 precisione 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;

Nel caso di specie non **risulta pignoramento in quota** sull'intero dei beni immobili siti nel Comune di Modigliana. Per le caratteristiche oggettive che presentano, trattandosi di fabbricati e terreni costituenti un'azienda agricola in ambiente collinare extraurbano, si ritiene non conveniente la divisione del complesso dei beni.

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;

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Il lotto è composto da fabbricati e terreni siti nel comune di Modigliana.

Il centro aziendale è posto in località santa Reparata.

L'azienda agrituristica è costituita da terreni di varia coltura (in gran parte seminativa, in parte vigneto, in parte pascolativi ed in parte a frutteto) il tutto per complessivi ha 4.41.09 (comprensivi della particella 138 del Foglio 58 - ente urbano) oltre a fabbricati tra cui un fabbricato con categoria D/10, a servizio dell'azienda agrituristica (con annesso, in corpo separato, un fabbricato ad uso deposito/tettoia) n°1 fabbricato in corso di costruzione attualmente di categoria F/3, oltre ad altri manufatti (pollai, tettoia) tutti all'interno della corte. Sulla particella 67 del Foglio 71 insistono alcune opere inerenti la PAS del 19/09/2012 Prot. N°6923 (Impianto a biomassa operanti in assetto cogenerativo) attualmente decaduta;

- Il fabbricato principale (sub.1), con pianta ad "L" è posizionato in prossimità della sede stradale e si sviluppa in parte per due piani fuori terra ed in parte ad un solo piano: la classica tipologia agricola mantiene il paramento murario in pietra a vista (solamente nella parte terminale dell'ala nord-ovest il paramento murario è in mattoni a vista) ed i vari volumi con le coperture a due falde con manto in tegole (a capanna) ed è ingentilita da un ampio portico lungo i prospetti affacciati sulla corte.

Al piano terra si trovano: un'ampia sala con zona bar, i servizi igienici per gli avventori, la cucina con reparto lavaggio e dispensa, la zona dei servizi e spogliatoio per il personale, l'ingresso con vano scala, una seconda sala di dimensioni minori alla principale; all'estremità sud è posizionato un volume ad un solo piano suddiviso in due ambienti, un locale destinato a Centrale Termica ed un monolocale con soppalco e bagno, entrambe con ingresso indipendente dall'esterno. La porzione centrale del fabbricato si eleva al piano superiore e tramite la scala interna si accede al piano primo che, disimpegnato da un corridoio centrale è suddiviso in vari ambienti: n.5 camere, n.4 bagni, n.2 ripostigli ed una zona cucina-pranzo. Le finiture, evidentemente datate ma in discreto stato, possono dirsi ordinarie (porte in legno verniciate, pavimenti per lo più in cotto, pareti intonacate e tinteggiate) con puntuali riprese grossolane agli intonaci di alcuni ambienti: i bagni sono dotati di sanitari in vetro-china e gli impianti risultano funzionanti, seppure al piano terra solamente alcuni ambienti siano riscaldati (sala servizi igienici, cucina, reparto lavaggio e dispensa) mentre la restante porzione non è riscaldata, si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica. Nella sala principale (lato nord) sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni dalla soprastante copertura. Completa l'unità immobiliare un corpo di fabbrica indipendente sviluppato

per due piani fuori terra con pianta rettangolare: il piano terra si compone di un unico vano destinato a dispensa, il piano superiore è costituito da un'ampia tettoia: data la conformazione del terreno il piano terra risulta parzialmente interrato mentre il piano primo risulta avere la quota di pavimento alla stessa quota della strada. Al piano terra il manufatto presenta muratura perimetrale intonacata (tinteggiata solo internamente) a fare da basamento alla soprastante tettoia con copertura metallica a due falde e manto in tegole. Su due lati la tettoia risulta tamponata a tutta altezza con blocchi di cemento mentre su altri due con pannellature non a tutta altezza. Il vano dispensa è dotato di impianto elettrico. Le finiture sono al grezzo avanzato.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità, meglio descritte al successivo punto 13. Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi discreto.

Il fabbricato di servizio (sub.2) risulta essere una struttura sviluppata ad un solo piano fuori terra con copertura in legno a due falde e manto in coppi: le murature esterne sono per metà circa in pietra a vista e per l'altra porzione in mattoni a vista. Attualmente il fabbricato risulta in corso di ultimazione con finiture allo stato di grezzo avanzato. Sul lato ovest è presente una platea in cemento armato. Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità, meglio descritte al successivo punto 13. All'interno della proprietà insistono altri manufatti quali: un'ampia tettoia con struttura in legno e copertura in teli impermeabili ed una serie di "baracche", all'interno di un'area recintata, realizzate con strutture precarie per il ricovero degli animali da cortile. Per quanto riguarda i terreni, che si estendono nell'intorno, risultano in buona parte incolti ed in parte morfologicamente in pendenza. Sulle particelle di terreno catastalmente identificate al numero 139 del Foglio 58 e numeri 67-69 del Foglio 71 sono presenti una platea con soprastante manufatto metallico (container) ed un muro di contenimento in c.a.: tali opere riguardano la PAS del 19/09/2012 Prot. N°6923 (Impianto a biomassa operanti in assetto cogenerativo). Sulla particella 48 del Foglio 71 sono stati rinvenuti rifiuti (*"pezzi di pneumatici, damigiana in vetro, vasi in terracotta, vasi in plastica, sottovasi in plastica, cassette di plastica, cavi elettrici, bomboletta spray "smalto acrilico", tubi in plastica arancioni e grigi, tubo corrugato per cavi elettrici, contenitore metallico da 5 lt "diluente", fornellino a gas da campeggio,"*) come da Segnalazione di abbandono rifiuti Nr.1631.01.01 del 21/12/2020 della Regione Carabinieri Forestale "Emilia Romagna" – Stazione di Tredozio. Si segnala inoltre che per l'accesso ai beni immobili, di cui alla presente

relazione, si deve far riferimento all'Ordinanza n.192 del 07/08/2023 inerente i comportamenti da tenere ai fini della salvaguardia dell'incolumità privata e regolamentazione della circolazione nella strada vicinale ad uso pubblico "Santa Reparata" in conseguenza degli eventi del mese di maggio 2023. L'ipotetico valore di locazione, per tutto il compendio immobiliare (comprensivo dei terreni) può essere indicato in totali €.12.000,00/15.000,00 euro/anno.

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.;*

Gli immobili oggetto della presente relazione costituiscono un'azienda agrituristica, composta da più particelle di terreno agricolo ed alcuni fabbricati (di cui una parte in corso di edificazione). A seguito delle verifiche edilizie e catastali, dall'analisi della documentazione reperita e soprattutto dalla presa visione dello stato dei luoghi si ritiene controproducente la suddivisione in lotti. Pertanto si ritiene corretto comprendere gli stessi in un UNICO LOTTO.

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

Il codice fiscale dell'esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente: ***** (c.f. *****)

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 annotazione 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;*

Omissis

26) *acquisisca inoltre il certificato 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;*

E' stato acquisito il Certificato di stato civile dell'affittuario (**v. doc.11**).

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;*

Omissis

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 cessione di terreni agricoli è sottoposta ad imposta di registro con imposta proporzionale in funzione della parte acquirente (art.40 ex DPR 131/86).

29) *formuli tempestivamente eventualmente istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;*

Omissis

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

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

31) *provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.*

Entro il termine assegnato, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale

32) *CDU per aggiudicazione*

Omissis

33) ALLEGATI

| | |
|---------|--|
| DOC. 1) | COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO |
| DOC. 2) | DOCUMENTAZIONE CATASTALE |
| DOC. 3) | SEGNALAZIONE ABBANDONO RIFIUTI Nr.1631.01.01 |

| | |
|----------|--|
| DOC. 4) | ORDINANZA Nr.192 |
| DOC. 5) | FOTOGRAFIE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO |
| DOC. 6) | COMPRAVENDITA |
| DOC. 7) | VISURE IPOCATASTALI e CERTIFICATO NOTARILE |
| DOC. 8) | DOCUMENTAZIONE DI LOCAZIONE |
| DOC. 9) | C.D.U. |
| DOC. 10) | APE |
| DOC. 11) | CERTIFICATO OCCUPANTE |

NOTE

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

Forlì, 29 gennaio 2025

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Arch. *****