

**PERIZIA PRIVACY**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'**  
**Esecuzione Immobiliare N. 38/2023**

**promossa da**  
**XXX XXXX 2018-2 S.R.L.**

**contro**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXXXX**

**\*\*\*\*\***

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. FABIO SANTORO**

**\*\*\*\*\***

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**



**CUSTODE GIUDIZIARIO**  
**IVG FORLI' S.R.L.**

**CTU STIMATORE**  
**DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI**

C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406

pec: enrica.rossi@archiworldpec.it – mail: enricarossiarchitetto@gmail.com



## SOMMARIO

<b>01)</b> COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
<b>02)</b> IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.7
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.8
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.9
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.17
<b>03)</b> VERIFICHE PROPRIETA'	pag.19
03.01) PROPRIETA'	pag.19
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.19
03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.21
<b>04)</b> ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.21
<b>05)</b> DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.23
<b>06)</b> OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.24
<b>07)</b> STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.24
<b>08)</b> ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.24
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.24
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.25
<b>09)</b> FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.26
<b>10)</b> IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.27
<b>11-12)</b> DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag.27
<b>13)</b> REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.28
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.28
13.02) VALIDITA' DEL TITOLO EDILIZIO ESISTENTE	pag.30
13.03) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.30
13.04) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.31
<b>14)</b> OPERE ABUSIVE	pag.31
<b>15)</b> BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.32
<b>16-17)</b> ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.32



<b>18) ACCATASTAMENTI</b>	pag.33
<b>19) VARIAZIONI COLTURALI</b>	pag.34
<b>20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI</b>	pag.34
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.34
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.36
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.37
20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI	pag.38
<b>20.05) VALORE FINALE DI STIMA</b>	<b>pag.39</b>
<b>21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b>	pag.40
<b>22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA</b>	pag.40
<b>23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b>	pag.41
<b>24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO</b>	pag.41
<b>25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO</b>	pag.41
<b>26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO</b>	pag.42
<b>27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE</b>	pag.42
<b>28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA</b>	pag.42
<b>29) ISTANZE DI PROROGA</b>	pag.42
<b>30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"</b>	pag.42
<b>31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO</b>	pag.43
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	pag.44



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con Studio Professionale in Cesena, Via dell'Arrigoni n.308, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 14 dicembre 2023 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 22 dicembre 2023, visti i quesiti a cui il CTU Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e i sopralluoghi in loco insieme al custode giudiziario IVG Forlì s.r.l. in data 05 febbraio 2023 (ore 9,30), 16 febbraio (ore 11,15) e 26 aprile 2024 (ore 9,30), descrive quanto segue:

**01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), 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 SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.**

I debitori sono stati avvisati da lettera raccomandata A-R, inviata presso il proprio domicilio in data 8 gennaio 2024, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario IVG Forlì s.r.l.

La spedizione delle raccomandate ha avuto esito positivo e alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (16 febbraio 2024 - ore 11,15) è stato possibile eseguire il sopralluogo; nelle date del 5 febbraio 2024 e 26 aprile 2024 sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi.

Si allegano le raccomandate con la ricevuta di ritorno (v. All. 01).

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL 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.**

**02.01) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO**

relativamente a:

- *Fabbricato rurale in costruzione e relativo fondo agricolo, siti nel Comune di Predappio (FC) in località S. Cristoforo.*

Fabbricato rurale a servizio di azienda agricola e relativo fondo agricolo per una superficie complessiva di mq 59.614.

Il fabbricato in costruzione presenta titolo edilizio abilitativo scaduto e le opere realizzate si limitano alla fondazione con una parte di murature in elevazione in cemento armato del solo piano seminterrato.



Tutte le strutture costruite si trovano oggi in completo stato di degrado ed abbandono con vegetazione spontanea del contesto che ha completamente inglobato la struttura in costruzione.

Gli elementi strutturali rilevati in loco presentano un elevato grado di usura che compromette anche la statica delle singole componenti.

La posizione della proprietà è in un contesto isolato privo di idonei collegamenti stradali.

L'area è accessibile dalla via Comunale S. Cristoforo definita anche via Vecchielle su alcuni documenti, ma il vero accesso alla proprietà è completamente inagibile a causa di piccole frane che interessano la proprietà su tutto lo sviluppo della strada.

Queste porzioni di area franata lungo la strada che hanno in parte compromesso anche la larghezza della sezione carrabile, sono presenti da diversi anni ma nel mese di maggio 2023 nell'evento alluvionale calamitoso che ha interessato diverse città della Romagna si è presentato un peggioramento del dissesto idrogeologico lungo la strada ed oggi l'area è completamente non accessibile.

Come verrà descritto nella relazione geologica allegata, l'area interessata da una frana attiva ricade in una porzione di proprietà a vocazione completamente agricola e posizionata distante sia dalla strada che dal fabbricato, mentre le aree in dissesto idrogeologico lungo il tracciato della strada o nei dintorni del fabbricato in costruzione possono essere ripristinate con opportune opere di consolidamento del terreno (muri di sostegno, palificate ecc.).



FOTO 4 - Strada soggetta a frane



FOTO 5 - Porzione di strada messa in sicurezza



FOTO 6 - Varco sulla proprietà dalla strada di accesso

L'area agricola è in buona parte occupata da un vigneto in stato di abbandono che ha perso completamente la capacità produttiva e si presenta oggi irricognoscibile con le componenti strutturali dell'impianto danneggiate ed inglobate da copiosa vegetazione spontanea.

Il completo abbandono dell'area, oltre a comportare l'assenza di opere di pulizia dell'area e manutenzione ordinaria delle strutture, si ripercuote anche con l'assenza di regimazione delle acque piovane che determina un assetto idrogeologico più fragile e precario.

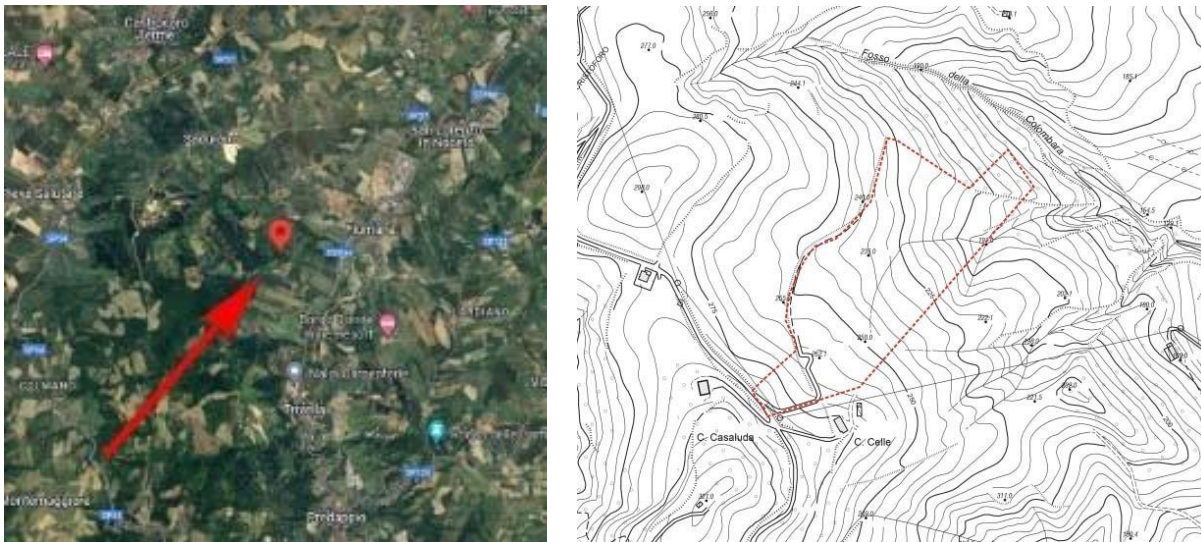
Nelle immagini allegata si evidenzia il contesto montuoso, la pendenza geo-morfologica dell'area e la copertura boschiva della vegetazione esistente.

L'area costruita, oggetto di esecuzione immobiliare, è formata da un fabbricato rurale in fase iniziale di avanzamento della struttura ed è completamente priva di manufatti esterni come recinzioni o pavimentazioni in grado di separare l'area costruita dal podere di vocazione agricola.

In particolare, sia a causa dei recenti dissesti idrogeologici ma anche per il perdurante stato di abbandono, è assente e non visibile il viale di accesso in comproprietà con il vicino gravato da reciproca servitù di passaggio.







L'immobile in costruzione è allo stato grezzo e il titolo abilitativo legittimo è scaduto e risale al 2008; successivamente, nel 2016 per completare la costruzione secondo il titolo iniziale, è stato chiesto ed ottenuto un nuovo Permesso a Costruire, ma i lavori sono rimasti fermi ed anche quest'ultimo titolo è scaduto.

Anche nel 2016 per ottenere il nuovo Permesso a Costruire di completamento dei lavori è stata richiesta la documentazione che comprovasse anche nel 2016 il requisito di imprenditore agricolo per il titolare del permesso a costruire.

La costruzione è ferma a poco più delle fondazioni, pertanto per il completamento dei lavori non è possibile riferirsi alla normativa del 2008, perciò nel momento in cui verrà completata la costruzione è necessario verificare il progetto con la normativa vigente e se necessario modificarlo.

Sono possibili quindi diverse modifiche sia al progetto urbanistico, che alla struttura sismica che sarà completamente da ricalcolare, che alle prestazioni tecniche legate alla vigente normativa energetica e termo-acustica.

Prima verifica fra tutte è il requisito di imprenditore agricolo, solo grazie al quale è possibile rinnovare il Permesso a Costruire per la casa rurale a servizio dell'azienda agricola.



Gli immobili sono accatastati dal CTU Stimatore come “*fabbricato in corso di costruzione*” (cat. F/3) e poiché è stata realizzata la sola fondazione, l’immobile in costruzione risulta conforme a quello indicato nel titolo abilitativo del 2008.

Al Catasto Fabbricati la casa rurale è stata individuata con una corte esclusiva di mq 986 (Part. 1075 ente urbano), mentre il fondo rustico a cui è asservita, raggiunge una superficie di mq 58.628 complessiva.

L’area agricola è priva di recinzioni, non è coltivata e presenta oggi la coltura di pascolo cespuglioso su tutta la sua estensione; al riguardo, il CTU Stimatore, anche per le porzioni di area che erano destinate a seminativo e vigneto, ha provveduto a modificare la coltura in pascolo cespuglioso.

Nell’area, in prossimità del fabbricato è presente una linea enel da interrare all’interno del progetto presentato; ad oggi, il palo dell’enele presente a valle della strada ed a monte del fabbricato si presenta debolmente inclinato forse a causa del recente dissesto idrogeologico.

Tutta la proprietà è priva di recinzioni pertanto per definire precisamente i confini di proprietà è necessario un rilievo strumentale da eseguire in accordo con i vicini.

Alle date del sopralluogo (05.02.2024, 16.02.2024 e 26.04.2024), la proprietà si presentava non accessibile dalla strada pubblica e di difficile identificazione a causa dello stato di incuria ed abbandono con vegetazione spontanea che rende quasi impraticabile l’intera proprietà.

A causa della frana in prossimità della strada, l’accesso alla proprietà è stato possibile attraverso la proprietà intestata al signor XXXXXXX Paolo.

## **02.02) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

Fabbricato rurale e podere agricolo.

Inseguito ai primi sopralluoghi è emersa la presenza di un fabbricato in costruzione privo di identificazione catastale.

Poiché si trattava di immobile autorizzato ma non ultimato e pertanto privo di conformità edilizia/catastale, per consentire un regolare trasferimento della proprietà, il CTU Stimatore ha provveduto a frazionare l’area di pertinenza del fabbricato con inserimento in mappa e relativo accatastamento dello stesso.

In seguito all’aggiornamento catastale, l’identificazione viene modificata come segue:

- Catasto Terreni  
Foglio 105 Part. 1074 (pascolo cespuglioso di mq 42.995), Part. 48 (pascolo cespuglioso di mq 387), Part. 67 (pascolo cespuglioso di mq 12.220), Part. 70 (pascolo cespuglioso di mq 481), Part. 1007 (pascolo cespuglioso di mq 2473) e Part. 1010 (pascolo cespuglioso di mq 72).
- Catasto Fabbricati  
Foglio 105 Part. 1075 – piano terra - Categoria F/3 – strada podere colle san Cristoforo
- Catasto Terreni - Foglio 105 Part. 1075 (ente urbano di mq 986)

## **PRECISAZIONI**

- Inseguito all’aggiornamento delle planimetrie catastali con frazionamento e inserimento in mappa degli immobili in costruzione è stato possibile ottenere la conformità catastale della proprietà oggetto di pignoramento.
- Dopo l’aggiornamento catastale una parte degli immobili pignorati subisce una modifica nell’identificazione catastale.
- La planimetria catastale dell’immobile è stata predisposta dal CTU Stimatore in quanto il fabbricato è in costruzione e pertanto è stato mai accatastato.



## CONFINI

La proprietà confina con diverse proprietà agricole, in particolare con:

Foglio 105

Part. 2 (xxxxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxx), Part. 1 (xxxxxxxx xxxxxx xxxxx società agricola a.r.l.), Part. 47 (xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx), Part. 52 (xxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxx), Part. 7 (xxxxxx xxxxxx), Part. 66 (Xxxxxxx Paolo), Part. 71 (Xxxxxxx xxxxx), Part. 1070 (Xxxxxxx xxxxx), Part. 1008 (Xxxxxxx xxxxx), Part. 1006 (Xxxxxxx xxxxxx) e Part. 1009 (Xxxxxxx xxxxxx).



IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO (prima)



AGGIORNAMENTO CATASTALE (oggi)

Per la proprietà in esame, oggetto di pignoramento, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territoriale, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, plan. catastali e visure catastali a seguito di aggiornamento catastale (v. All. 02).

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

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. 13 del 25.01.2023

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

Comune di Predappio

Catasto Terreni

Foglio 105 Part. 48 – seminativo – mq 387

Foglio 105 Part. 67 – mq 12.220

Foglio 105 Part. 70 – mq 481

Foglio 105 Part. 1005 – mq 43.981

Foglio 105 Part. 1007 – pascolo arboreo – mq 2.473

Foglio 105 Part. 1010 – seminativo – mq 72

per una superficie complessiva di mq 59.614

- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 19.05.2023 (Registro Generale 8948 Registro Particolare 6303)





Le generalità e i soggetti coinvolti, indicati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

Lo stato dei luoghi non corrisponde ai dati catastali e pertanto il CTU Stimatore ha provveduto ad identificare l'immobile "*in costruzione*" con relativo frazionamento ed inserimento in mappa; inoltre sono state aggiornate le destinazioni colturali.

#### QUADRO D

*Nulla*

#### PRECISAZIONI

Inseguito all'aggiornamento catastale eseguito dal CTU Stimatore, una parte degli immobili pignorati subisce una modifica nella numerazione catastale che non altera la consistenza del compendio immobiliare pignorato, in quanto si tratta unicamente di un aggiornamento catastale di immobili autorizzati ma in costruzione all'interno della proprietà e pertanto non ancora accatastati.

La particella catastale che ha subito la modifica di identificazione catastale è la numero 1005 che diventa 1074 e 1075 che identifica la costruzione.

\*\*\*\*\*

Il pignoramento non si allega in quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva.

#### **02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO**

Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è formato da un fondo agricolo di mq 59.614 con asservito 1 fabbricato rurale in corso di costruzione.

Il podere è costituito da un grande appezzamento di terreno in pendenza che era in origine coltivato a vigneto.

Oggi il podere si presenta non coltivato ed in totale stato di abbandono dal 2018 epoca in cui è scaduto il contratto di affitto con un locatore che si occupava della coltivazione.

La vegetazione presente di tipo spontaneo è caratterizzata da cespugli e arbusti su porzioni di seminativo e pascolo; la vigna è completamente compromessa dalla vegetazione spontanea.

Nel contesto generale, il complesso edilizio si trova in zona collinare e montuoso sopra il paese di Predappio, in zona di interesse paesaggistico ambientale dove l'ambito territoriale è caratterizzato da un'importante vegetazione e da un contesto geologico di rilievo anche potenzialmente instabile.

Trattandosi di zona agricola con edifici esistenti isolati nelle singole proprietà, il sistema delle infrastrutture come strade, percorsi e sottoservizi, non segue le linee di sviluppo dei piani urbanistici attuali ed è spesso carente di dotazioni e servizi; risultano infatti mancare le opere di urbanizzazione, quali marciapiedi, parcheggi, illuminazione pubblica, verde pubblico, e sottoservizi necessari come acqua, gas o fognatura nera.

La strada in asfalto, nel suo andamento curvilineo e in pendenza, non presenta una larghezza in grado di consentire un fruibile transito di due autovetture in senso di marcia opposto.

Ed anche la presenza dei fossi di raccolta dell'acqua piovana lungo il suo tracciato insieme all'assenza di marciapiedi laterali non favoriscono la sicurezza di eventuali pedoni o biciclette.





FOTO 1 - Strada di accesso



FOTO 2 - Strada di accesso



FOTO 3 - Vista della proprietà dalla strada (mese di febbraio)



FOTO 7 - Vista del terreno con palo della luce da interrare



FOTO 8 - Palo della luce da spostare ed interrare



FOTO 9 - Vista costruzione inglobata dalla vegetazione

Poiché l'area in esame ricade in un contesto fragile dal punto di vista idrogeologico con presenza di diversi vincoli ambientali (rischio idro-geologico, rischio sismico, aree forestali tutelate) dove sono frequenti dissesti idrogeologici e piccole frane, per poter meglio inquadrare le problematiche le problematiche presenti, il CTU Stimatore su autorizzazione del G.E. si è servito di una consulenza specialistica da parte del geologo Paride Antolini.

I contenuti della relazione del geologo vengono in parte inseriti nella presente relazione di stima per descrivere le caratteristiche della proprietà, mentre la relazione integrale con i diversi estratti cartografici si allega (v. All. 12).

Nella cartografia "forestale" l'area ricade nella definizione di "terreno di saldo" che corrisponde ad un terreno con copertura arborea inferiore al 20% e non sottoposto a lavorazioni agricole (arature, fresature, erpicature ecc..) da almeno 8 anni (sospensione delle lavorazioni per due rotazioni agrarie quadriennali tradizionali) e lo stesso può presentarsi privo di vegetazione, parzialmente vegetato o totalmente coperto da vegetazione (erbacea o arbustiva) in relazione alle sue origini, all'utilizzazione passata o al tempo di sospensione.

I terreni "saldi" e i terreni arbustati possono essere contraddistinti dalla presenza di esemplari arborei isolati o piccoli gruppi in quantità tale che le loro chiome non raggiungano complessivamente un grado di copertura superiore al 20% su superfici di almeno 2000 mq e larghezza minima di ml 20; superati questi limiti si ricade nella definizione di "bosco" con la conseguente applicazione della specifica disciplina relativa ai tagli culturali.

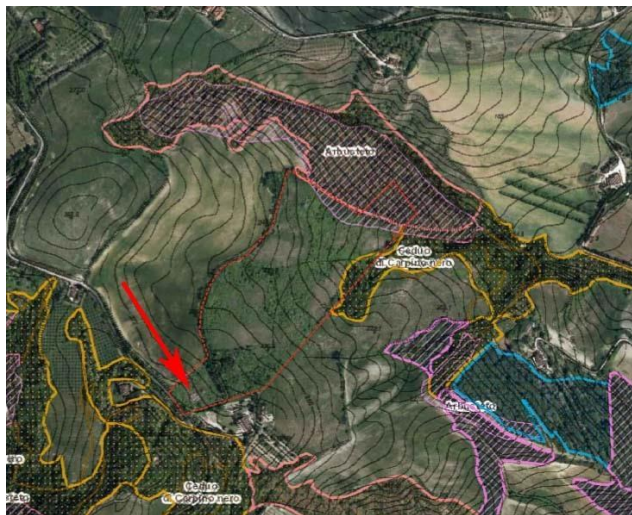
Nell'area in esame oltre a diverse porzioni di terreno di saldo, si individuano aree a boschetto che anche se non sono cartografate, vanno inquadrare nella relativa definizione del Regolamento Regionale.

Da un punto di vista idro-geologico, l'area è interessata da vincolo idro-geologico (R.D. 3267/1923 e L.R. 3/1999) ed il sottosuolo è formato da 3 principali unità litostratigrafiche: formazione marnosa arenacea, successione messiniana e successione plio-pleistocenica; tutte successivamente ricoperte da

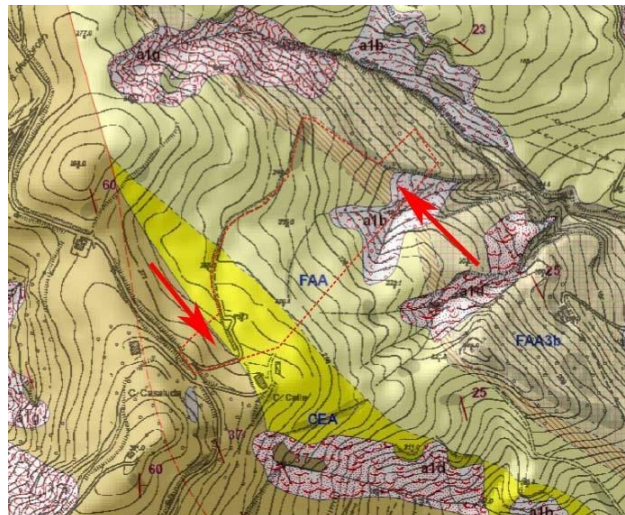


successione neogenico-quadernaria del margine appenninico padano.

Sia per la presenza di “*terreni saldi*” e “*boschetti*” che per il vincolo idro-geologico, per procedere a lavorazioni agricole e/o movimenti di terra, occorre istruire una pratica con relativa richiesta, se concedibile, delle autorizzazioni agli enti competenti.



**SISTEMA INFORMATIVO FORESTALE**



**CARTA GEOLOGICA RER**

Nella porzione di area interessata dalla costruzione, oltre alla fondazione costruita con alcuni muri verticali del piano seminterrato, si rilevano diversi cumuli di terra e scarpate derivanti dai lavori di sbancamento del fabbricato e tale situazione, ormai consolidata negli anni, favorisce l’evolversi di dissesti idrogeologici, soprattutto considerato il fragile contesto idrogeologico e la totale assenza di opere di regimazione delle acque.

Infatti anche se l’area di frana presente nella cartografia geologica si trova in una posizione marginale della proprietà ad una distanza notevole dalla strada e dal fabbricato in costruzione, nel maggio 2023 in occasione dell’alluvione della Romagna, un notevole porzione di area lungo la via Vecchielle è franata ed ha determinato anche una lieve inclinazione del palo dell’*enel* esistente che comunque andrà interrato.

Inoltre, poiché i lavori di sbancamento del fabbricato hanno comportato riporti di terreno lato valle e cumuli lato monte, anche tutta l’area in prossimità del fabbricato come la strada Vecchielle, ha bisogno di interventi di sistemazione del terreno, delle scarpate e soprattutto di opere di regimazione delle acque.

Ad esclusione dell’area lungo la Strada e dell’area del fabbricato, il resto della proprietà presenta un’importante copertura vegetazionale, arbustiva, boschiva e pertanto appare salda senza indizi di incipienti movimenti franosi, escluso quelli cartografati in carta geologica.

Rimane la peculiarità del terreno che essendo di natura argillosa è facilmente soggetto a dissesti idro-geologici.

Il fabbricato rurale è formato 3 piani con 2 piani a servizi (seminterrato e sottotetto) e 1 piano abitabile.

Il progetto prevede una costruzione in muratura portante con cantinato seminterrato in cemento armato per ridurre al massimo le opere di sbancamento del terreno e copertura a due falde in legno.

Il piano seminterrato sarà rivestito in pietra naturale e mattoni mentre i piani superiori saranno intonacati a civile liscio e tinteggiati.

L’impianto distributivo è quadrato (ml. 11,50 X 12,30) con scala centrale; l’altezza lato monte è costituita da 1 solo piano con sottotetto.

La distribuzione interna dei vani prevede:





a piano seminterrato un' autorimessa doppia, un vano lavanderia e una grande tavernetta;  
 a piano primo soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, 1 studio, 1 balcone e 1 loggia;  
 a piano sottotetto 3 vani ripostiglio, 1 disimpegno e 1 bagno.



FOTO 10 - Vista dal confinante del terreno (mese di aprile)



FOTO 11 - Proprietà in oggetto (mese di aprile)



FOTO 12 - Vista della proprietà con panorama sulla vallata



FOTO 13 - Vista laterale della linea enel da spostare/interrare



FOTO 14 - Analisi geologica (sopraluogo di aprile)



FOTO 15 - Analisi geologica (sopraluogo di aprile)



FOTO 16 - Vista del cantiere in costruzione



FOTO 17 - Fabbricato in costruzione



FOTO 18 - Rilievo per inserimento in mappa catastale



FOTO 19 - Vista del piano seminterrato in costruzione



FOTO 20 - Piano seminterrato



FOTO 21 - Piano seminterrato senza solaio superiore







FOTO 22 - Pareti laterali del piano seminterrato

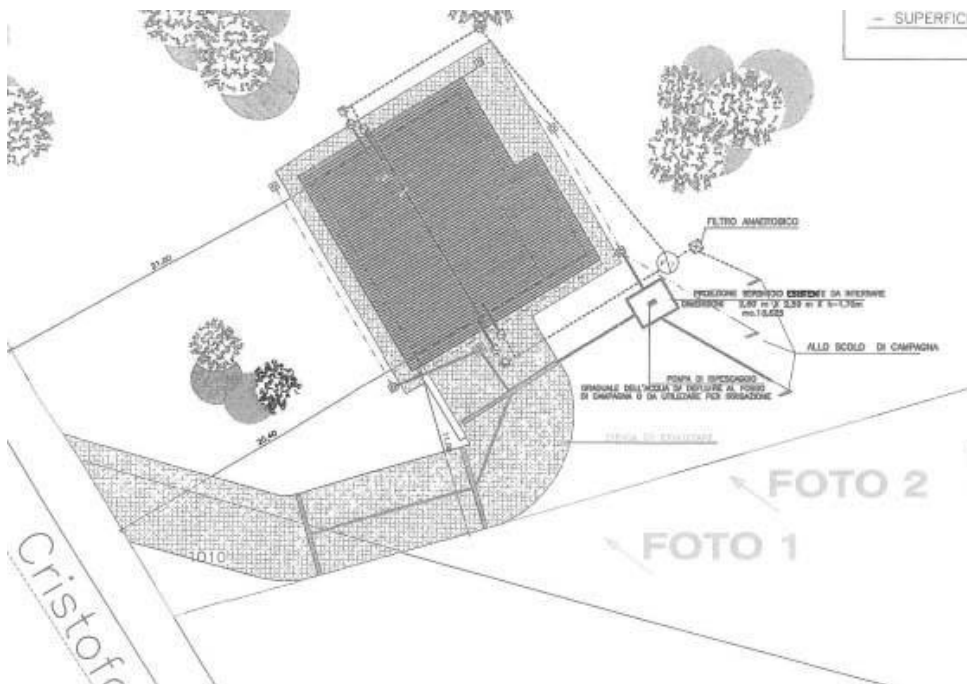


FOTO 23 - Vista dall'interno



FOTO 24 - Predisposizione per solaio soprastante piano semint.

Il fabbricato sarà dotato di tutti gli impianti tecnologici (acqua, gas metano, enel, telefono ecc...), la fognatura nera raccoglie le acque reflue in idoneo sistema di trattamento (fossa imhoff e degrassatore) con scarico finale nello scolo di campagna, mentre le acque piovane vengono raccolte e convogliate in parte negli scoli di campagna ed in parte a dispersione.



SCHEMA FOGNATURE

Nel complesso la costruzione si presenta come una villetta isolata con una dotazione di spazi e servizi ben progettati e funzionali all'uso residenziale.

Il fabbricato presenta una distanza di circa ml 20 dalla via Vecchielle dalla quale deve essere realizzato un viale d'accesso in comproprietà con il vicino.

La corte dei due fabbricati si configura anch'essa di impianto rettangolare con un lato inclinato che segue lo sviluppo del nuovo viale d'accesso in comune con il vicino, che dovrà essere costruito alla fine dei lavori e sul quale grava una servitù di passaggio reciproca.

Nell'ambito del progetto autorizzato, come si evidenzia dalla documentazione raccolta, è previsto anche l'interramento della linea enel oggi area, che passa proprio in prossimità della costruzione.







Se il fabbricato può essere verificato con una nuova pratica sismica in grado anche di completare la struttura esistente senza lavori aggiuntivi della fondazione, per tutto ciò che riguarda la sistemazione esterna del fabbricato ed il viale d'accesso, saranno sicuramente necessarie opere di consolidamento del terreno come scarpate, murature di sostegno o micropalificazioni.

Infatti gli eventi calamitosi del 2023 hanno evidenziato le fragilità del territorio e proprio in corrispondenza dell'accesso da via Vecchielle sarà necessaria la costruzione di un viale d'ingresso con la posa di elementi di sicurezza e prevenzione da altri dissesti idro-geologici.

Un'altra peculiarità della proprietà in esame è sicuramente il vincolo di fabbricato rurale, per il quale solo un imprenditore agricolo professionale con azienda agricola che non abbia già sfruttato la potenzialità edificatoria per edifici rurali su altri poderi di proprietà, è in grado di poter presentare un nuovo titolo edilizio per il completamento della struttura oggi in costruzione.

Dai confronti avuti con l'Amministrazione Comunale, anche se la normativa di riferimento del Comune di Predappio per l'edificazione in zona agricola non ha subito modifiche dal 2008, la regione Emilia Romagna nel 2019 ha introdotto nuove disposizioni immediatamente cogenti per la realizzazione di nuovi fabbricati agricoli in territorio rurale, in particolare con l'Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA).

Pertanto l'Amministrazione Comunale, senza la presentazione di un progetto di fattibilità con inquadramento dei requisiti dell'azienda agricola, non è in grado di confermare la fattibilità del completamento della costruzione del fabbricato.

In assenza di tali requisiti, è possibile che possa essere negato il titolo abilitativo a completare la costruzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Anche se la porzione di edificato risulta oggi come rudere da riqualificare soprattutto in un contesto paesaggistico di valore ambientale e sarebbe illogico non consentire all'utente finale di poter riqualificare l'area completando la struttura, tale particolarità oltre ad alimentare uno scenario di incertezza, penalizza sicuramente il valore dell'intera proprietà.

Queste considerazioni che completano le caratteristiche della proprietà verranno quantificate nel valore finale di stima della presente relazione.

\*\*\*\*\*

Nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa verrà previsto il completamento della struttura in costruzione fino al conseguimento dell'agibilità.

Il tutto per asservire al fondo rustico l'abitazione rurale che innalza il valore della proprietà.

#### ➤ INCIDENZA OPERE PER ULTIMAZIONI LAVORI STRUTTURE

L'incidenza delle singole categorie di lavori per ultimare l'opera da eseguire su edifici esistenti come quello in esame si suddivide in 2 principali categorie di opere: quelle strutturali e quelle di finitura.

Sul totale dell'intero edificio pari al 100% verrà considerata la percentuale del 60% per le opere strutturali e del 40% per quelle di finitura.

Nel caso in esame, in particolare, fra le opere strutturali, è stata eseguita la sola fondazione con una parte di muri verticali in cemento armato del piano seminterrato ed è totalmente assente la sistemazione esterna; le opere di finitura sono completamente assenti.

Come si evince dalla tabella sottostante con indicate le voci con didascalia, il parametro di incidenza di opere da eseguire per l'ultimazione dei lavori è pari al 39% su un massimo del 60% per le



opere strutturali compreso la sistemazione esterna e pari al 40% su un massimo del 40% per le opere di finitura; complessivamente il parametro è 79% su un massimo del 100%.

OPERE STRUTTURALI		STATO AVANZAMENTO LAVORI OPERE STRUTTURALI	
Scavi e fondazioni	20,00%	Completata con eventuale adeguamento	0,00%
Travi, pilastri, tamponamenti, muri portanti	20,00%	solo muri piano seminterrato	19,00%
Solai e balconi con impermeabilizzazione	2,50%	Non eseguiti	2,50%
Tramezzi interni	2,50%	Non eseguiti	2,50%
Coperture con impermeabilizzazione	5,00%	Non eseguiti	5,00%
Sistemazione esterna	10,00%	Non eseguiti	10,00%
<b>TOTALE</b>	<b>60,00%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>39,00%</b>
OPERE DI FINITURA		STATO AVANZAMENTO LAVORI OPERE DI FINITURA	
Intonaci esterni e tinteggiatura	10,00%	Non eseguiti	10,00%
Pavimenti e sottofondi	10,00%	Non eseguiti	10,00%
Portoni e infissi	10,00%	Non eseguiti	10,00%
Impianto elettrico e assistenze	2,50%	Non eseguiti	2,50%
Impianto idraulico e assistenze	5,00%	Non eseguiti	5,00%
Opere da lattoniere e fabbro	2,50%	Non eseguiti	2,50%
<b>TOTALE</b>	<b>40,00%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>40,00%</b>
<b>TOTALE OPERE (strutturali e finitura)</b>	<b>100,00%</b>	<b>INCIDENZA OPERE DA ESEGUIRE PER ULTIMARE L'OPERA</b>	<b>79,00%</b>

### ➤ CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà del fabbricato in costruzione viene misurata con le murature esterne per intero ed è la seguente:

- Piano seminterrato area a servizi (H. cm. 250) mq 120;
- Piano primo area abitabile (H. cm. 270) mq 113,30;
- Piano sottotetto area a servizi (H. cm. 1,00/2,92) mq 113,30;
- Loggia piano primo mq 6,70;
- Cortile esterno (superficie esclusa la sagoma) mq 866,00

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici del titolo edilizio valido (PERMESSO A COSTRUIRE N°34 del 17.11.2008 e successivo titolo di completamento lavori del 2016 non attuato) con successiva verifica in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle consistenze complessive esistenti sul posto.

Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio, poichè la completezza degli elaborati grafici del progetto approvato del 2008 ed allegato, mette l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile.

Rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare altre verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Predappio.



Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, non sono state rilevate difformità edilizie nella porzione di struttura realizzata.

Ai fini della regolarità urbanistica dell'immobile, si precisa che la proprietà è priva di certificato di agibilità in quanto la pratica presentata è carente di fine lavori ed accatastamento finale.

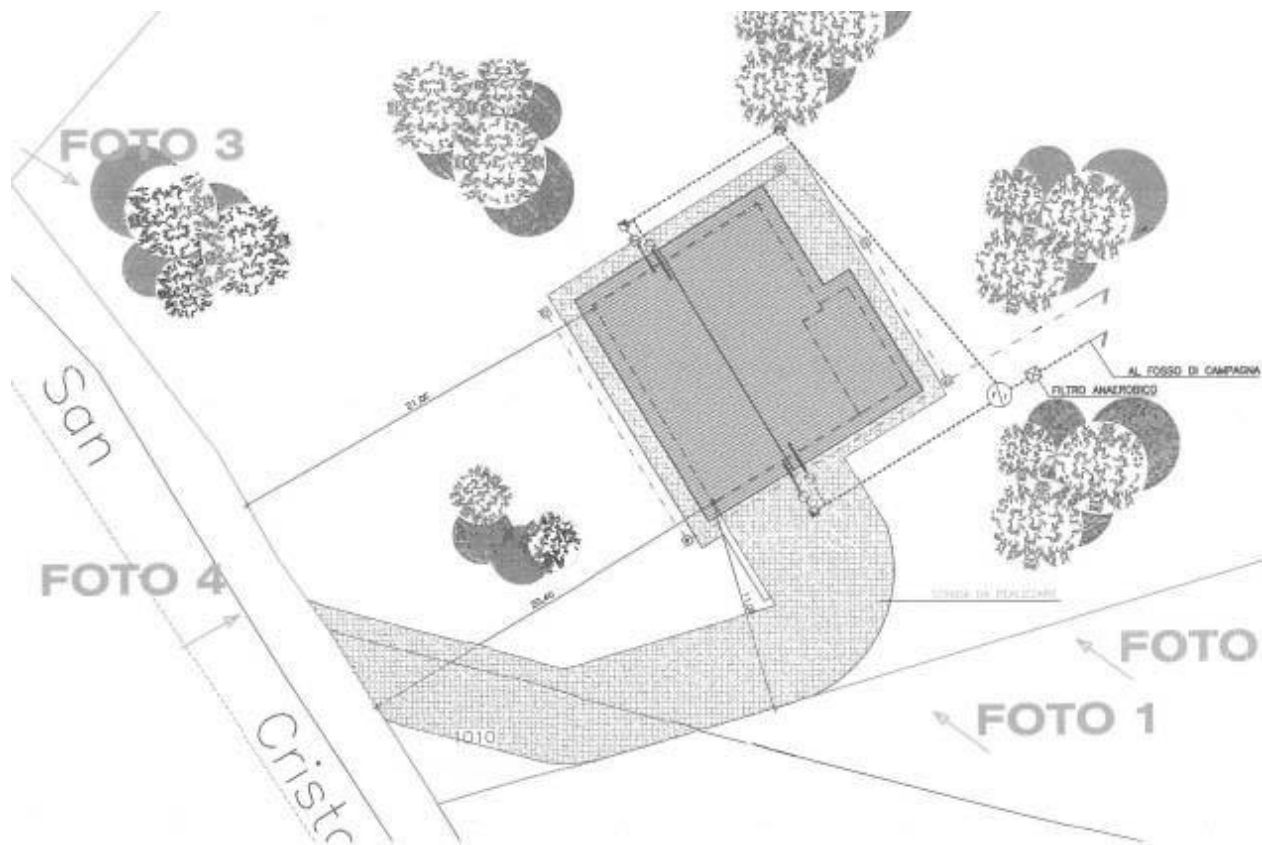
\*\*\*\*\*

Si precisa che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle istruttorie e conformità edilizie, compreso l'eventuale reperimento di nuovi atti in momenti successivi che, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio, dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

## 02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

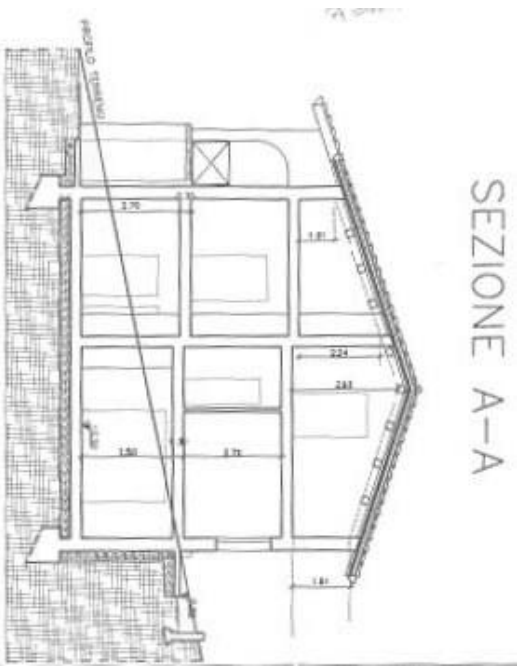
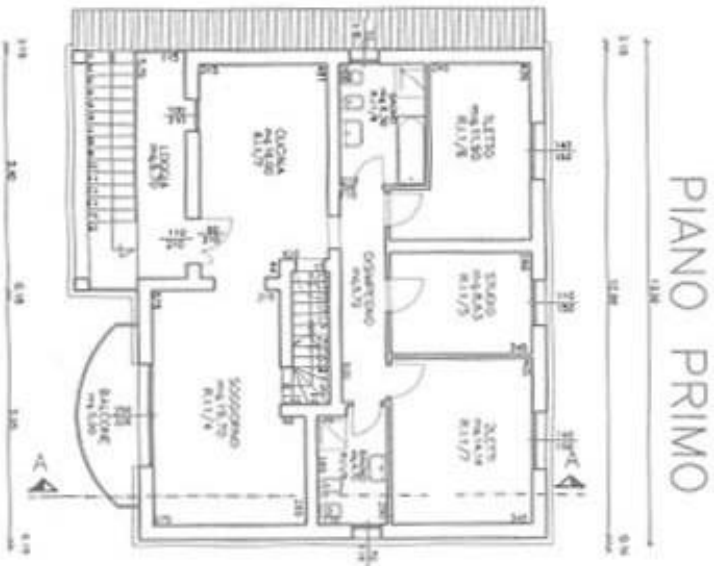
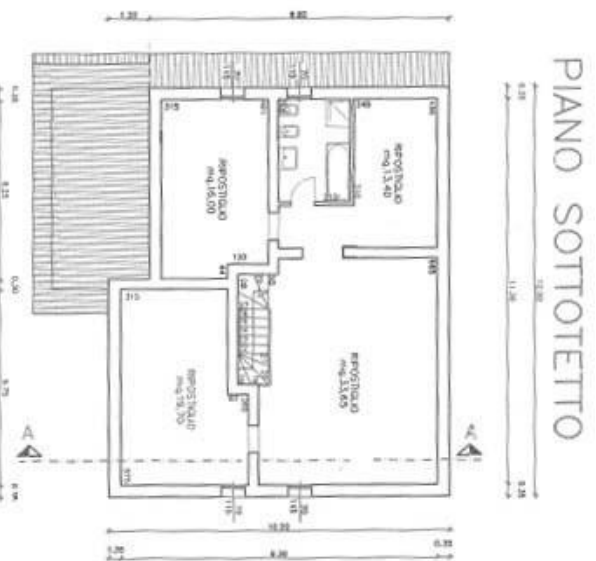
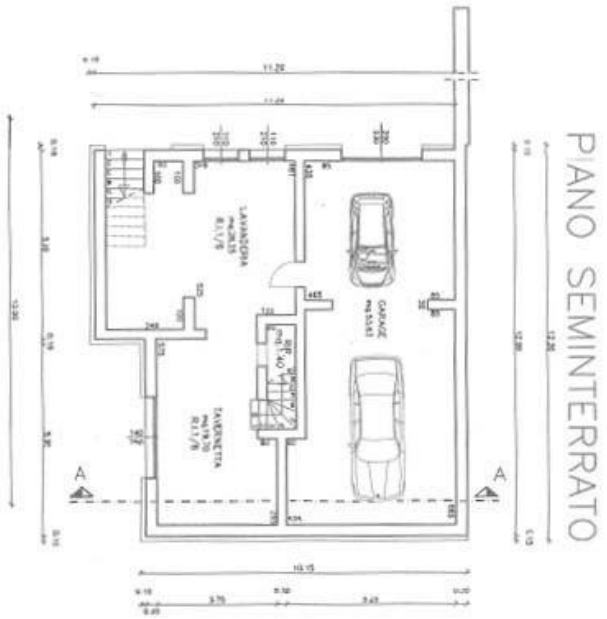
Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dalle planimetrie allegate al PERMESSO A COSTRUIRE N°34 del 17.11.2008.

Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato autorizzato e quello attuale rilevato durante i sopralluoghi del 05.02.2024, del 16.02.2024 e del 26.04.2024, e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



PLANIMETRIA GENERALE







**03) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRA' NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE' INDICHERA' GLI ESTREMI COMPLETI.**

### **03.01) PROPRIETA'**

I beni risultano in capo alle persone esegutate, complessivamente per la quota di 1/1, in particolare 99/100 a XXXXXXXX XXXXX e 1/100 a XXXXXXX XXXXXXX XXXXX.

### **03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**

I titoli di provenienza in capo agli esegutati sono 3 atti di compravendita redatti dai notai Dott. Carlo Alberto Paesani il cui archivio è disponibile all'Archivio Notarile di Forlì ed il notaio Dott. Alessandro Torroni; a seguire:



1. Atto di compravendita del 26.02.1999 redatto dal Notaio Carlo Alberto Paesani (repertorio n. 44602 - raccolta n. 11237 - trascritto a Forlì il 05.03.1999, dove i signori Fontana Giuliana (C.F. FNTGLN39E66H017F) e Fontana Giuseppe (C.F. FNTGPP44D23H017P) entrambi in regime di comunione dei beni,

vendono al valore di Lire 145.000.000

alla signora XXXXXX XXXXXXX XXXXX (C.F. XXXXX) nata a Milano (MI) il 07.05.1968, coniugata in regime di separazione dei beni,

- fondo rustico, senza fabbricati, posto in comune di Predappio, località S. Cristoforo, distinto in Catasto Terreni al Foglio 105, Part. 48, 67, 70, 1005, 1007 e 1010 con una superficie catastale complessiva di mq 59.614
- appezzamento di terreno agricolo senza fabbricati adiacente al fondo rustico sopradescritto, posto in comune di Predappio, località S. Cristoforo, distinto in Catasto Terreni al Foglio 105, Part. 1006, 1008 e 1009 con una superficie catastale complessiva di mq 3.730

#### VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nessuno

2. Atto di compravendita del 19.03.1999 redatto dal Notaio Carlo Alberto Paesani (repertorio n. 44727 - raccolta n. 11255 - trascritto a Forlì il 26.03.1999, dove la signora XXXXXX XXXXXXX XXXXX (C.F. XXXXX) nata a Milano (MI) il 07.05.1968, coniugata in regime di separazione dei beni,

vende al valore di Lire 3.000.000

al signor XXXXXXX XXXXXXX (C.F. CMTTTL28A25H017A) nato a Fiumana, ora Comune di Predappio (FC) il 25.01.1928, coniugato in regime di separazione dei beni,

- appezzamento di terreno agricolo senza fabbricati adiacente al fondo rustico sopradescritto, posto in comune di Predappio, località S. Cristoforo, distinto in Catasto Terreni al Foglio 105, Part. 1006, 1008 e 1009 con una superficie catastale complessiva di mq 3.730

#### VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

A cavallo della linea di confine che divide le particelle 1005 e 1010 di proprietà della venditrice e le particelle 1006, 1008 e 1009 divenute di proprietà dell'acquirente, tutte del Foglio 105, verrà costruita e manxxxxxx a cure e spese comuni una strada privata della larghezza di ml. 6,0 (3 per ogni parte), allo scopo di costituire un comodo accesso della strada comunale di S. Cristoforo ai terreni di proprietà dei contraenti.

Pertanto tale striscia di terreno viene gravata da servitù di passaggio, da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte e con qualunque mezzo a favore dei rispettivi terreni.

3. Atto di compravendita del 21.12.2011 redatto dal Notaio Alessandro Torroni





(repertorio n. 11329 - raccolta n. 6929 - trascritto a Forlì il 27.12.2011,  
dove

la signora XXXXXX XXXXXX XXXXX (C.F. XXXXX) nata a Milano (MI) il 07.05.1968, coniugata in regime di separazione dei beni,

vende la quota indivisa di comproprietà pari a 99/100 al valore di € 40.000,00

al signor XXXXXXX XXXXX (C.F. XXXXX) nato a Meldola (FC) il 05.07.1962, coniugato in regime di separazione dei beni,

- appezzamenti di terreno senza sovrastanti fabbricati dell'estensione complessiva di mq 59.614, aventi la destinazione "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle", posto in comune di Predappio, località S. Cristoforo, distinto in Catasto Terreni al Foglio 105, Part. 48, 67, 70, 1005, 1007 e 1010

#### VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Servitù di passaggio da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte e con qualunque mezzo su strada privata della larghezza di ml. 6,0, a cavallo della linea di confine che divide le particelle 1005 e 1010 da una parte e le particelle 1006, 1008 e 1009 dall'altra; allo scopo di avere un comodo accesso dalla strada comunale di San Cristoforo.

Vincolo di destinazione d'uso di abitazione rurale funzionale alla conduzione del fondo, gravante il fabbricato che verrà costruito in base al Permesso a Costruire N°34 del 17.11.2008 Prot. N. 12114 Prat. N. 9404, della durata di 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, costituito da una scrittura privata autenticata dal Notaio in data 25.07.2008 Repertorio n. 7403/4114, registrata a Forlì il 29.07.2008 al n. 7227 serie 1T, trascritta a Forlì il 30.07.2008 all'art. 8937.

#### **03.03) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I titoli reperiti sono già oltre il ventennio.

I titoli di provenienza della proprietà richiesti in copia conforme all'Archivio Notarile, si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 06).

**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 DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.**

#### **Iscrizioni – Trascrizioni**

Per gli immobili in oggetto è stato prodotto Certificato Notarile (Dott. Giulia Messina Vitrano – notaio in Coreona) sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998.



Il CTU Stimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il nominativo delle persone esegutate alla data del 21.01.2024 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipo-catastali e notarili presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sull'immobile oggetto di pignoramento, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di redazione della Relazione Notarile.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione (Catasto Terreni Foglio 105 Part. 48 – seminativo – mq 387, Part. 67 – mq 12.220, Part. 70 – mq 481, Part. 1005 – mq 43.981, Part. 1007 – pascolo arboreo – mq 2.473, Part. 1010 – seminativo – mq 72):

- Trascrizione a favore e contro del 26.03.1999

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Registro particolare 2900 e 2901 registro generale 3901 e 3902

Pubblico ufficiale PAESANI CARLO ALBERTO - Repertorio 44727 del 19.03.1999

- Iscrizione contro del 12.06.2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Registro particolare 2064 registro generale 9911

Pubblico ufficiale MERCATALI ADALBERTO - Repertorio 94263 del 10.06.2002

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 4416 del 29.12.2005 (restrizione di beni)

- Trascrizione contro del 30.07.2008

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Registro particolare 8937 registro generale 15385

Pubblico ufficiale TORRONI ALESSANDRO - Repertorio 7403/4114 del 25.07.2008

- Iscrizione contro del 27.12.2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Registro particolare 4261 registro generale 21515

Pubblico ufficiale TORRONI ALESSANDRO - Repertorio 11331/6930 del 21.12.2011

- Trascrizione contro del 19.05.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

registro particolare 6303 registro generale 8948

PUBBLICO UFFICIALE UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio 13 del 25.01.2023

- UNITA' NEGOZIALE – COMUNE DI PREDAPPIO - CATASTO TERRENI

*Foglio 105 Part. 48 (MQ 387 – terreno)*

*Foglio 105 Part. 48 (MQ 12.220 – terreno)*

*Foglio 105 Part. 48 (MQ 481 – terreno)*

*Foglio 105 Part. 48 (MQ 43.981 – terreno)*

*Foglio 105 Part. 48 (MQ 2.473 – terreno)*

*Foglio 105 Part. 48 (MQ 72 – terreno)*

- *A favore XXX XXXX 2018-2 s.r.l. (C.F. 04970410264) con sede a Conegliano (TV)*



*per l'unità negoziale 1  
per il diritto di proprietà quota 1/1*

- *Contro XXXXXXXX XXXXX nato il 05.07.1962 a Meldola (FC)  
C.F. XXXXX  
per l'unità negoziale 1  
per il diritto di proprietà quota 99/100*
  
- *Contro XXXXXXX XXXXXXXX XXXXX nata il 07.05.1968 a Milano (MI)  
C.F. XXXXX  
per l'unità negoziale 1  
per il diritto di proprietà quota 1/100*

#### QUADRO D

*Nulla.*

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 08).

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

Iniziate le operazioni peritali, il compendio immobiliare pignorato presentava un fabbricato in costruzione autorizzato da regolare titolo abilitativo privo di identificazione catastale e pertanto privo di conformità catastale; pertanto il CTU Stimatore ha provveduto a frazionare i terreni inserendo l'immobile in mappa con relativo accatastamento.

La categoria dell'immobile oggi risulta F3 "fabbricato in corso di costruzione".

Oltre all'inserimento in mappa con accatastamento del fabbricato, sono state aggiornate le colture con la relativa dichiarazione di variazione culturale.

In seguito a tutto ciò, l'identificazione catastale diventa:

da

Catasto Terreni Foglio 105 Part. 48 (seminativo di mq 387), Part. 67 (vigneto e pascolo cespuglioso di mq 12.220), Part. 70 (vigneto e seminativo di mq 481), Part. 1005 (vigneto e seminativo di mq 43.981), Part. 1007 (pascolo arboreo di mq 2.473), Part. 1010 (seminativo di mq 72);

a

Catasto Terreni Foglio 105 Part. 48 (pascolo cespuglioso di mq 387), Part. 67 (pascolo cespuglioso di mq 12.220), Part. 70 (pascolo cespuglioso di mq 481), Part. 1007 (pascolo arboreo di mq 2.473), Part. 1010 (seminativo di mq 72), Part. 1074 (pascolo cespuglioso di mq 42.995), Part. 1075 (ente urbano di mq 986)  
Catasto Fabbricati Foglio 105 Part. 1075 (cat. F/3).

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, la scrivente ha provveduto a richiedere copia della documentazione catastale (fabbricati e terreni) prima e dopo l'aggiornamento catastale.

Si allega la documentazione dell'aggiornamento catastale (mappa, planim, visure) (v. All. 02).



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

Visto gli atti di provenienza degli immobili, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano al CTU Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' 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 ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.**

Il terreno oggi si presenta non coltivato senza contratti di locazione ed in completo stato di abbandono.

L'immobile esistente è in costruzione e in quanto tale non è occupato e non risulta abitabile.

Il contratto di affitto del fondo rustico con XXXXXXXXXXXX Vittorio nato a Forlì il 17.09.1968 (C.F. TMPVTR68P17D704Y) in qualità di socio amministratore della XXXXXX XXXXXXXX società agricola s.s. (P.IVA 03989200401) aveva validità dal 20.12.2012 al 31.12.2017 con canone di locazione pari ad € 600,00 all'anno.

Contratto di affitto e disdetta che risale al 21.07.2018 si allegano (v. All. 09).

**08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ 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.**

**08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**



Fra i vincoli gravanti sugli immobili, rinvenuti dall'atto di provenienza, si segnala la “servitù di passaggio” con la confinante proprietà XXXXXXX XXXXXXX che è stata regolarmente trascritta dal Notaio Paesani Carlo Alberto (Rep. 44727 del 19.03.1999) con atto fra vivi di costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

Tale servitù ricade su Foglio 105 Part. 1006, 1008, 1009, 1005, 1010, 48, 67, 70 e 1007 fra le parti XXXXXXX XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXXXX ed in relazione alla servitù, nella sezione D – ulteriori informazioni – viene specificato:

*IN MERITO ALLA COMPRAVENDITA LE PARTI CONTRAENTI, PER LORO STESSE E PER I LORO AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, HANNO CONVENUTO QUANTO SEGUE: A CAVALLO DELLA LINEA DI CONFINE CHE DIVIDE LE PARTICELLE N.RI 1005, 1010, DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA XXXXXXX XXXXX XXXXXX E LE PARTICELLE N.RI 1006, 1008, 1009, DIVENUTE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR XXXXXXX XXXXXXX, TUTTE DEL FOGLIO 105 DEL VIGENTE CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PREDAPPIO, VERRA' COSTRUITA E MANENUTA A CURA E SPESE COMUNI UNA STRADA PRIVATA DELLA LARGHEZZA DI METRI SEI (TRE PER OGNI PARTE), ALLO SCOPO DI COSTITUIRE UN COMODO ACCESSO DALLA STRADA COMUNALE DI SAN CRISTOFORO AI TERRENI DI PROPRIETA' DEI CONTRAENTI. PERTANTO TALE STRISCIA DI TERRENO, COMPRESA NELLA CONSISTENZA DELLE SUDETTE PARTICELLE N.RI 1005, 1010, 1006, 1008, 1009, VIENE GRAVATA DA SERVITU' DI PASSAGGIO, DA ESERCITARSI IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE E CON QUALUNQUE MEZZO A FAVORE DEI RISPETTIVI TERRENI DISTINTI AL CATASTO E FOGLIO PREDETTI CON LE PARTICELLE N.RI 48, 67, 70, 1005, 1007, 1010, DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA XXXXXXX XXXXX XXXXXX E CON LE PARTICELLE N.RI 1006, 1008, 1009, 4, 49, 50, 66, 69, 71, DI PROPRIETA' DEL SIGNOR XXXXXXX XXXXXXX.*

Oltre alla descritta servitù di passaggio, dalla lettura degli atti di provenienza non risultano altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

#### **08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)**

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dell'Esperto Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici, viene certificato che la proprietà è interessata da:

- vincolo sismico
- zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE)
- aree non percorse dal fuoco
- vincolo idro-geologico – R.D. 3267/1923 e LR 3/1999
- piano stralcio per il rischio idro-geologico – Art. 13 – R1 – area a rischio frana moderato
- piano stralcio per il rischio idro-geologico – Art. 13 – R2 – area a rischio frana medio
- area tutelata ai sensi ell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) – Det. 12378 del 16.07.2020

Nel PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) approvato con Deliberazione di C.P. n. 68886/146 del 14.09.2006, variante integrativa approvata con Deliberazione di C.P. n. 70346/146



del 19.07.2010 e variante specifica approvata con Deliberazione di C.P. n. 103517/57 del 10.12.2015, la proprietà è destinata a:

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle – A- 19b – art. 3.34 del PSC
- Interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 PTCP) zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale - art. 2.6 del PSC.
- Sistema dei crinali e sistema collinare – bassa collina – art. 2.1 del PSC.
- Fascia di rispetto agli elettrodotti – L.n. 36 del 22.02.2001; L.R. 30/2000
- Sistema forestale e boschivo – formazioni boschive del piano basale submontano – art. 2.2 del PSC
- Corpi di frana attivi – art. 2.15 del PSC

Nel REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (RUE) approvato con Delibera di C.C. n.16 del 31.03.2010, variante approvata con Delibera di C.C. 36 del 28.05.2015, variANTE APPROVATA CON DELIBERA DI c.c. 58 DEL 29.07.2015, la proprietà è destinata a:

- Zonizzazione RUE – Territorio rurale – art. 3.1.1 del RUE

Non risultano altri vincoli particolari di PSC e RUE, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Predappio.

**09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile e che comunque risulteranno NON opponibili all'acquirente sono quelle desumibili dai documenti in atti e già indicate al *Punto 04*.

Vincolante è invece l'Atto unilaterale d'obbligo che la proprietà ha stipulato con il Comune di Predappio nell'ambito del Permesso a Costruire N°34/2008.

Tale atto che è stato regolarmente trascritto il 30.07.2008 ed è stato stipulato dal notaio Torroni Alessandro (Rep. N°7403/4114 del 25.07.2008 – Registro Particolare 8937 Registro Generale 15385).

In particolare si tratta di atto tra vivi di costituzione di vincolo di destinazione che grava su Foglio 105 Part. 48, 67, 70, 1005, 1007 e 1010 fra la proprietà Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxx ed il Comune di Predappio; in relazione alla servitù, nella sezione D – ulteriori informazioni – viene specificato:

*LA SIGNORA XXXXXX XXXXXXXX XXXXX SI E' OBBLIGATA PER SE', PER I SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, ANCHE PARTICOLARE, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI PREDAPPIO: 1) A MANTENERE LA DESTINAZIONE D'USO DI ABITAZIONE RURALE, FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO DI CUI AL QUADRO B, PER LA DURATA DI ANNI 10 (DIECI) SUCCESSIVI DALL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI, DANDO ATTO CHE QUALSIASI CAMBIO D'USO DOVRA' ESSERE COMUNQUE SOGGETTO AI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI DI LEGGE E CHE, IN CASO DI INOTTEMPERANZA, TROVERA' APPLICAZIONE LA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA DI ABUSIVISMO EDILIZIO; 2) A RIPORTARE L'OBBLIGO DI CUI AL PUNTO 1) IN TUTTI GLI ATTI DI COMPRAVENDITA RELATIVI ALLE PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO. IL TUTTO AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N.380. LA PART. 67, DI CUI AL QUADRO B UNITA' NEGOZIALE 1.2, RISULTA CATASTALMENTE COSI' SUDDIVISA: PART. 67C DI*





*CUI ARE 10.20, R.D. EURO 0,16, R.A. EURO 0,79. LA PART.70, DI CUI AL QUADRO B UNITA' NEGOZIALE 1.3, RISULTA CATASTALMENTE COSI' SUDDIVISA: PART. 70 A DI ARE 2.41, R.D. EURO 2,92, R.A. EURO 2,12; PART. 70 B DI ARE 2.40, R.D. EURO 0,93, R.A. EURO 0,93. LA PART. 1005, DI CUI AL QUADRO B UNITA' NEGOZIALE 1.4, RISULTA CATASTALMENTE COSI' SUDDIVISA: PART. 1005 A DI HA 3.14.00, R.D. EURO 381,09, R.A. EURO 275,68; PART. 1005 B DI HA 1.25.81, R.D. EURO 48,73, R.A. EURO 48,73.*

La destinazione di abitazione rurale funzionale alla conduzione del fondo, vincola la proprietà per la durata di 10 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si allega l'atto unilaterale d'obbligo richiesto in copia al notaio Torroni Alessandro e la relativa nota di trascrizione in conservatoria (v. All. 07-08).

**10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO.**

Il fondo rustico è un podere non coltivato in stato di abbandono.

Il contratto di locazione che affidava all'affittuario la coltivazione e tutte le operazioni di pulizia e manutenzione ordinaria, è stato disdetto nel 2018.

Nel fabbricato in costruzione sono presenti la fondazione, alcuni muri del piano seminterrato e le attrezzature di cantiere necessarie per il proseguimento della costruzione.

L'opera è in stato di abbandono da circa 15 anni.

Le spese di manutenzione ordinaria del fabbricato in costruzione e del relativo fondo rustico, sono di difficile quantificazione, pertanto, considerando l'estensione della proprietà (mq 59.614), si ipotizza un importo pari a circa € 3.000,00 all'anno.

**11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

**PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

Presso l'ufficio del Comune di Predappio è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato in data 30.01.2024 (PRAT. N. 1071/2024); il documento certifica che nell'ambito del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 31.03.2010, variante approvata con Delibera di C.C. 36 del 28.05.2015, variante approvata con delibera di C.C. 58 del 29.07.2015, la proprietà in oggetto della superficie complessiva di mq 59.614 è destinata a ZONIZZAZIONE RUE – TERRITORIO RURALE (art. 3.1.1 del RUE).

Mentre nell'ambito del Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di C.P. n.68886/14 del 14.09.2006, variante integrativa approvata con deliberazione di C.P. n. 70346/146 del 19.07.2010 e variante specifica approvata con Deliberazione di C.P. n. 103517/57 del 10.12.2015, la



proprietà in oggetto della superficie complessiva di mq 59.614 è destinata a:

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle – A- 19b – art. 3.34 del PSC
- Interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 PTCP) zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale - art. 2.6 del PSC.
- Sistema dei crinali e sistema collinare – bassa collina – art. 2.1 del PSC.
- Fascia di rispetto agli elettrodotti – L.n. 36 del 22.02.2001; L.R. 30/2000
- Sistema forestale e boschivo – formazioni boschive del piano basale submontano – art. 2.2 del PSC
- Corpi di frana attivi – art. 2.15 del PSC

Sempre nel Certificato di Destinazione Urbanistica si certifica che l'area in esame è interessata da:

- vincolo sismico
- zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE)
- aree non percorse dal fuoco
- vincolo idro-geologico – R.D. 3267/1923 e LR 3/1999
- piano stralcio per il rischio idro-geologico – Art. 13 – R1 – area a rischio frana moderato
- piano stralcio per il rischio idro-geologico – Art. 13 – R2 – area a rischio frana medio
- area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) – Det. 12378 del 16.07.2020

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Predappio i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.

\*\*\*\*\*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare del Certificato di Destinazione Urbanistica.; si allega il CDU richiesto al Comune di Predappio (v. All. 13).

**13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' 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 CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

### **13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI**

Il fabbricato in costruzione, oggetto di pignoramento insieme al relativo fondo rustico, è legittimato dal Permesso a Costruire N°34 del 17.11.2008 a nome XXXXXX XXXXXX XXXXX per “*intervento di nuova costruzione fabbricato rurale d'abitazione in fiumana Loc. S. Cristoforo*” a firma dell'Arch. Capacci Massimiliano, ditta esecutrice XXXXXXXX s.r.l., con inizio lavori del 18.11.2010 (v. All. 10).

A titolo scaduto senza ultimazione delle opere, nel 2016 viene presentato un nuovo titolo edilizio



per il completamento dei lavori del Permesso a Costruire N°34/2008.

In particolare il nuovo titolo per il completamento dei lavori è il Permesso a Costruire N° 5 del 23.05.2016 e nell'ambito delle verifiche istruttorie del Comune di Predappio viene richiesto nuovamente alla proprietà la documentazione in grado di attestare i requisiti di imprenditore agricolo professionale alla signora XXXXXX XXXXXX XXXXX.

Il nuovo Permesso a Costruire N°5 del 23.05.2016 viene rilasciato ma i lavori di costruzione non ripartono e l'avanzamento della struttura rimane fermo al titolo precedente del 2008 scaduto.

Anche il titolo del 2016 oggi risulta scaduto.

Si precisa che il titolo abilitativo valido è la Concessione Edilizia N°34/2008 e che il titolo successivo presentato per il completamento delle opere del 2008 non ha avuto attuazione.

Successivamente alla presentazione del titolo del 2016 non sono stati reperiti altri atti in grado di attestare la presentazione della fine lavori, l'accatastamento finale ed altre dichiarazioni necessarie per l'ottenimento del certificato di agibilità finale, per cui gli immobili oggi non sono ultimati e sono privi di certificato di agibilità.

\*\*\*\*\*

Fra le prescrizioni presenti nel titolo originario del 2008 risulta anche l'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO che vincola la destinazione urbanistica di fabbricato rurale asservito al fondo rustico già descritto al *Punto 09*.

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 10).

\*\*\*\*\*

Si precisa che la verifica delle superfici dell'immobile oggetto di pignoramento non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto le documentazioni tecniche, amministrative e catastali (visure e planimetrie) sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

\*\*\*\*\*

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta che la proprietà in esame è priva di fine lavori e certificato di agibilità.

L'ultimo titolo abilitativo valido è il P.C. N°5 del 23.05.2016.

Fra le documentazioni relative al Permesso di Costruire N°34 del 17.11.2008, le autorizzazioni presenti che legittimano il fabbricato e che completano l'iter di agibilità sono:

- AUTORIZZAZIONE SISMICA N°446 del 25.10.2010
- AUTORIZZAZIONE VINCOLO GEOLOGICO – rinnovo N° 1011 del 24.04.2009
- AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO DELLE ACQUE SUPERFICIALI con verifica di invarianza idraulica P.S. N° 467 del 08.01.2008
- QUALIFICA DI IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE del 11.08.2015 – D.LGS. 29 MARZO 2004 N.99 art. 1 comma 1 e successive modificazioni ed integrazioni

Le suddette documentazioni si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 10).

\*\*\*\*\*

La spesa da sostenere per la conclusione del procedimento con ottenimento del certificato di agibilità, compreso le spese tecniche per la pratica edilizia, per il collaudo statico e i relativi diritti di segreteria, è



pari ad **€ 15.000,00** e verrà detratta al *Punto 20.04* nel valore di stima finale.

### **13.02) VALIDITA' DEL TITOLO EDILIZIO ESISTENTE**

Il Permesso a Costruire N°34/2008 risulta oggi scaduto e per poter inquadrare la fattibilità di un completamento del Permesso a Costruire originario è stato posto il quesito ai tecnici dell'Amministrazione Comunale.

Da ciò ne è seguito uno scambio di comunicazioni di posta elettronica certificata, con risposta finale dell'Amministrazione Comunale che si può così sintetizzare:

- I titoli abilitativi rilasciati (PdC n.34/2008 e PdC n.5/2016) risultano oggi scaduti;
- La costruzione di un nuovo fabbricato rurale richiede un nuovo Permesso di Costruire nel rispetto della normativa edilizia-urbanistica attualmente in vigore;
- Per quanto riguarda le norme del RUE del Comune di Predappio che disciplinano l'edificazione in area agricola, si conferma che dalla data del rilascio dei suddetti titoli (2008 e 2016) non sono state modificate nell'impostazione ma sono cambiate in alcuni parametri ed indici di fondamentale importanza per l'istruttoria;
- L'Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (art. 36 e 49, LR 24/2017) approvato con D.G.R. n.713/2019, la Regione Emilia Romagna ha introdotto nuove disposizioni immediatamente cogenti per la realizzazione di nuovi fabbricati agricoli in territorio rurale.

E' sulla base di quest'ultimo atto di coordinamento tecnico (PRA) approvato nel 2019 dalla Regione Emilia Romagna, che oggi l'Amministrazione Comunale di Predappio, senza uno specifico inquadramento dell'imprenditore agricolo che deve richiedere il nuovo titolo edilizio per il completamento del fabbricato, non è in grado di esprimere un parere di fattibilità positivo.

Pertanto è molto importante che oltre al requisito di imprenditore agricolo professionale, venga verificata dettagliatamente l'azienda agricola con il suo assetto produttivo, l'esistenza di fabbricati sia rurali che produttivi e gli eventuali programmi di riconversione o ammodernamento.

Solo da una dettagliata verifica istruttoria di questi requisiti, l'Amministrazione Comunale di Predappio è in grado di rilasciare un nuovo Permesso di Costruire.

Si invita pertanto, chiunque fosse interessato al bene, a verificare in via preliminare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Predappio i requisiti necessari per poter richiedere tale nuovo Permesso di Costruire.

Per meglio quantificare il valore della potenzialità edificatoria della proprietà, limitata agli specifici requisiti sopra descritti, al *Punto 20.04* verrà detratta una percentuale del valore complessivo pari al 10%.

Si allegano le comunicazioni PEC inviate con l'Amministrazione Comunale di Predappio in riferimento ai requisiti di imprenditore agricolo professionale (v. All. 11)

### **13.03) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI**

Trattandosi di fabbricato rurale asservito al fondo rustico, nel RUE del Comune di Predappio (Art. 3.1.1), dovranno applicarsi le Norme tecniche di attuazione che attualmente non attribuiscono potenzialità edificatoria ma consentono unicamente l'utilizzo agricolo del suolo e tutelano l'integrità del sistema rurale.



Fra gli interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche all'art. 3.4.1 vengono chiariti i requisiti dei soggetti abilitati e le relative prescrizioni:

- La realizzazione di nuovi edifici in territorio rurale è ammessa solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio di attività agricole o connesse, sino condotte dal proprietario o dall'affittuario; tale potenzialità è subordinata alla ricognizione puntuale del patrimonio edilizio esistente, alla verifica delle dotazioni di reti tecnologiche, dei servizi e della viabilità.
- Nuovi insediamenti edilizi ai fini abitativi possono essere realizzati solo da imprenditore agricolo professionale (D.Lgs. 99/04) o da coltivatore diretto (art. 48 L. 454/1961).
- Eventuale nuova edificazione deve rispondere alle seguenti casistiche:
  - verifica della disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'unità fondiaria agricola e che non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo almeno dall'epoca di entrata in vigore della Legge Regionale n. 6/1995;
  - verifica dell'inesistenza di altri edifici abitativi sull'unità fondiaria agricola;
  - nel caso di edificio abitativo deve risultare inagibile e deve essere demolito;
  - l'unità fondiaria agricola deve avere estensione minima;
  - deve essere rispettata la densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq

\*\*\*\*\*

Come già indicato al precedente Punto, per poter completare il fabbricato rurale in costruzione (PdC 34/2008) sarà necessario un nuovo titolo edilizio per il quale vengono verificati nuovamente i requisiti di imprenditore agricolo professionale da parte dell'Amministrazione Comunale di Predappio sulla base anche del nuovo atto di coordinamento sulle aree agricole (PRA) della Regione Emilia Romagna approvato con D.G.R. n. 713/2019 e diventato immediatamente cogente.

Per valutare i requisiti dell'imprenditore agricolo professionale che completerà il PdC 34/2008 è necessario un dettagliato inquadramento dell'azienda agricola, del suo assetto produttivo, dei fabbricati esistenti e degli eventuali programmi di riconversione od ammodernamento della stessa.

Tali requisiti e le relative specifiche necessarie all'istruttoria da parte dell'Amministrazione Comunale di Predappio possono unicamente essere forniti solo dall'acquirente interessato all'acquisto.

Pertanto è necessario che per le valutazioni e le interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo e per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità edificatoria, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

#### **13.04) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi non sono emerse difformità dai titoli abilitativi esistenti nei fabbricati in costruzione.

Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento agli immobili pignorati.

**14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE 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 GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.**

Nello stato dei luoghi del fabbricato in costruzione non sono presenti difformità e non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Predappio.

**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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono complessivamente per la proprietà piena e intera.

**16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 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 FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI.**

**OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE ELENCAE 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 MQ; 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 ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.**

Trattandosi di edificio in costruzione senza involucro chiuso, non esiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica, in quanto rientrante nelle categorie di esclusione elencate dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005.

**18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).**

Il titolo edilizio abilitativo N°34/2008 è scaduto e l'ultimo titolo di completamento lavori presentato nel 2016 è anch'esso scaduto.

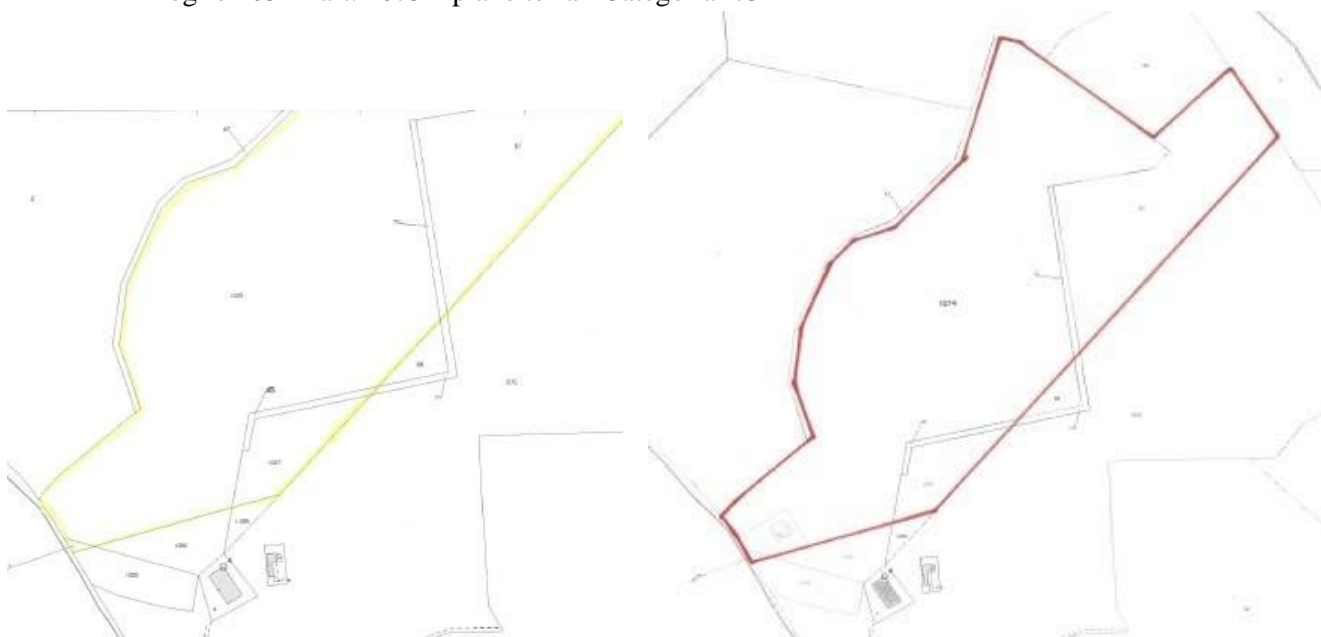
I lavori non sono ultimati e l'edificio è privo di agibilità.

Per poter identificare catastalmente l'immobile all'interno della proprietà e riuscire a trasferirne il possesso, il CTU Stimatore ha provveduto ad elaborare il frazionamento del terreno, il tipo mappale per l'inserimento in mappa e l'accatastamento del fabbricato "in costruzione" (cat. F/3).

Tipo mappale e planimetria catastale dell'immobile si allegano (v. All. 02).

I nuovi dati catastali sono:

- Catasto Terreni  
Foglio 105 - Part. 1074 (pascolo cespuglioso di mq 42.995), Part. 48 (pascolo cespuglioso di mq 387), Part. 67 (pascolo cespuglioso di mq 12.220), Part. 70 (pascolo cespuglioso di mq 481), Part. 1007 (pascolo cespuglioso di mq 2.473), Part. 1010 (pascolo cespuglioso di mq 72), Part. 1075 (ente urbano di mq 986)
- Catasto Fabbricati  
Foglio 105 - Part. 1075 – piano terra - Categoria F/3



**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' 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 NECESSITA', 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).**

Nella proprietà pignorata sono state rilevate differenti destinazioni colturali per le quali è stata presentata dichiarazione di variazione della coltura con modifica al Catasto Terreni (v. All. 03).

Le particelle interessate dalla variazione colturale sono:

- Foglio 105 Part. 1074 (mq 42.995) passa a pascolo cespuglioso (ex vigneto)
- Foglio 105 Part. 48 (mq 387) passa a pascolo cespuglioso (ex seminativo)
- Foglio 105 Part. 67 (mq 12.220) passa a pascolo cespuglioso (ex vigneto e pascolo cespuglioso)
- Foglio 105 Part. 70 (mq 481) passa a pascolo cespuglioso (ex vigneto e seminativo)

**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 MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS 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, NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE).**

#### **20.01) CRITERI ADOTTATI**

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e sulle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per





ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati le seguenti peculiarità del compendio immobiliare:

- Collocazione geografica del compendio immobiliare in contesto agricolo isolato lontano da città e dai servizi con viabilità di collegamento non facilmente raggiungibile;
- Sistema collinare di interesse paesaggistico-ambientale in ambito ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle;
- Area vincolata per il rischio sismico e il rischio idro-geologico;
- Aree forestali tutelate;
- Elevato stato di abbandono ed incuria: copiosa vegetazione spontanea, vigneto non più visibile a causa della vegetazione e completamente improduttivo, edificio in costruzione invaso dal terreno di riporto degli scavi e dalla copiosa vegetazione;
- Dissesti idrogeologici e piccole frane attive;
- Proprietà non accessibile dalla viabilità pubblica a causa di frequenti dissesti idrogeologici aggravati dall'ultimo evento calamitoso dell'alluvione del 2023;
- Necessità di opere di ripristino delle scarpate con muri di sostegno ed eventuali palificate sia lungo il tracciato della strada che attorno al fabbricato in costruzione;
- Palo ENEL da interrare in prossimità dell'edificio in costruzione;
- Necessità di lavori di sistemazione esterna per consentire una corretta regimazione delle acque con esecuzione di drenaggi profondi;
- Contesto urbanistico completamente agricolo di ridotta sfruttabilità economica, legato principalmente al pascolo e alle aree boschive;
- Servitù di passaggio su futuro viale d'accesso di ml. 6,0 di cui 3 ml. per parte in comproprietà con il vicino;
- VINCOLO FABBRICATO RURALE asservito al fondo rustico (vedi Atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Predappio) della durata di 10 anni a partire dalla fine dei lavori;
- Titolo edilizio scaduto e completamento lavori possibile solo per imprenditore agricolo specializzato con specifici requisiti verificati sulla base dell'atto di coordinamento aree agricole (PRA) della Regione Emilia Romagna;
- Potenzialità urbanistica limitata all'uso rurale come coltivatore diretto o azienda agricola con requisiti specifici;

\*\*\*\*\*

Per meglio inquadrare l'entità delle caratteristiche più vincolanti in grado di condizionare il valore commerciale della proprietà, viene definito un parametro di ragguaglio del valore, pari a -10% per il vincolo di abitazione rurale e quantificato un importo di lavori da eseguire per rendere accessibile la proprietà dalla strada pubblica e mettere in sicurezza l'area fra strada e fabbricato da un punto di vista idrogeologico; tale area copre un'estensione di circa mq 4.000.

La costruzione di tali opere accessorie, eventualmente con fondazioni profonde, per rendere accessibile l'area ed aumentare la sicurezza nei dissesti idro-geologici, è di difficile quantificazione senza uno specifico progetto esecutivo, seguito da idonea indagine geologica e geofisica in ottemperanza alle NTC2018, per cui per riconoscere il grado di penalizzazione della proprietà in funzione della fragilità idrogeologica, viene individuato un valore complessivo pari ad **€ 25.000,00** che verrà detratto dal valore finale



di stima al *Punto 20.04*.

In generale, si precisa che il mercato immobiliare delle strutture rurali non gode di una importante richiesta di mercato e il valore economico dei fondi rustici ha subito una costante riduzione con stabilizzazione solo negli ultimi anni.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, la struttura in costruzione vincolata all'uso rurale con titolo edilizio scaduto, lo stato generale di abbandono, le piccole frane ricorrenti, il fondo rustico in posizione isolata privo di colture produttive, la posizione non accessibile dalla viabilità pubblica a causa dei recenti dissesti idro-geologici, riducono l'interesse commerciale alla proprietà da parte del mercato immobiliare; da tutto ciò, come grado di appetibilità, si può ipotizzare un livello molto basso.

## 20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

### ✓ AGENZIA DELLE ENTRATE - PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona rurale ed extraurbana di colline del Montone e del Bidente: Trivella, Massera, San Savino, Tontola, Santa Marina e Predappio, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del secondo semestre 2023, per abitazioni civili, ville e villini in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 880,00 ad un massimo di € 1.400,00 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia quello superiore e pertanto pari a € 1.400,00 al mq.

### ✓ INCIDENZA DELLE SINGOLE CATEGORIE DI LAVORI DA ESEGUIRE PER ULTIMARE L'OPERA SU EDIFICI ESISTENTI

L'incidenza delle singole categorie di lavori per ultimare l'opera da eseguire su edifici esistenti come quello in esame si suddivide in 2 principali categoria di opere: quelle strutturali e quelle di finitura.

Sul totale dell'intero edificio pari al 100% verrà considerata la percentuale del 60% per le opere strutturali e del 40% per quelle di finitura.

OPERE STRUTTURALI		STATO AVANZAMENTO LAVORI OPERE STRUTTURALI	
Scavi e fondazioni	20,00%	Completata con eventuale adeguamento	0,00%
Travi, pilastri, tamponamenti, muri portanti	20,00%	solo muri piano seminterrato	19,00%
Solai e balconi con impermeabilizzazione	2,50%	Non eseguiti	2,50%
Tramezzi interni	2,50%	Non eseguiti	2,50%
Coperture con impermeabilizzazione	5,00%	Non eseguiti	5,00%
Sistemazione esterna	10,00%	Non eseguiti	10,00%
<b>TOTALE</b>	<b>60,00%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>39,00%</b>
OPERE DI FINITURA		STATO AVANZAMENTO LAVORI OPERE DI FINITURA	
Intonaci esterni e tinteggiatura	10,00%	Non eseguiti	10,00%
Pavimenti e sottofondi	10,00%	Non eseguiti	10,00%
Portoni e infissi	10,00%	Non eseguiti	10,00%
Impianto elettrico e assistenze	2,50%	Non eseguiti	2,50%
Impianto idraulico e assistenze	5,00%	Non eseguiti	5,00%
Opere da lattoniere e fabbro	2,50%	Non eseguiti	2,50%
<b>TOTALE</b>	<b>40,00%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>40,00%</b>
<b>TOTALE OPERE (strutturali e finitura)</b>	<b>100,00%</b>	<b>INCIDENZA OPERE DA ESEGUIRE PER ULTIMARE L'OPERA</b>	<b>79,00%</b>



Nel caso in esame, in particolare, fra le opere strutturali, è stata eseguita la sola fondazione con una parte di muri verticali in cemento armato del piano seminterrato ed è totalmente assente la sistemazione esterna; le opere di finitura sono anch'esse completamente assenti.

Come si evince dalla tabella sottostante con indicate le voci con didascalia, il parametro di incidenza di opere da eseguire per l'ultimazione dei lavori è pari al 39% su un massimo del 60% per le opere strutturali compreso la sistemazione esterna e pari al 40% su un massimo del 40% per le opere di finitura; complessivamente il parametro è 79% su un massimo del 100%.

✓ AGENZIA DELLE ENTRATE - VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA - VAM

Secondo i dati del pronunciamento Commissione Provinciale n.241 del 16.01.2020 (pubblicazione BUR n.191 del 11.06.2020) i valori agricoli medi in funzione della coltura dei terreni compresi nella regione agraria di pianura N°4 come quello in esame, per l' "incolto sterile" è pari ad € 20.000,00 per Ha e per il "pascolo" è pari ad € 40.000,00 per Ha; ipotizzando un valore intermedio pari ad € 30.000,00 per Ha e considerando l'estensione dell'area agricola all'interno della proprietà il valore complessivo risulta € 30.000,00 X 5.8628 Ha = € 17.588,40.

➤ CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (valori OMI Agenzia delle Entrate con riferimento agli standard internazionali/europei IVS/EVS e VAM valori agricoli medi della Provincia), il valore unitario di riferimento per il compendio immobiliare è:

per l'area in costruzione	€ 1.400,00/mq (valore unitario pieno)
per il fondo rustico	€ 17.588,40 (valore complessivo)

### **20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

Le superfici delle singole aree di proprietà saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili produttivi e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS).

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato, i criteri di calcolo delle quote millesimali, le tabelle per la determinazione dell'equo-canone e la consuetudine nelle compravendite come da uso locale.

In particolare, si precisa che il coefficiente di ragguaglio per il cortile esterno, rapportato alle superfici generali della proprietà avrà il coefficiente del 5%

Le superfici interessate sono:

- Piano seminterrato area a servizi (H. cm. 250) mq 120 calcolato al 100%;
- Piano primo area abitabile (H. cm. 270) mq 113,30 calcolato al 100%;
- Piano sottotetto area a servizi (H. cm. 1,00/2,92) mq 113,30 calcolato al 100%;
- Loggia piano primo mq 6,70 calcolata al 50%;
- Cortile esterno (superficie esclusa la sagoma) mq 866,00 calcolato al 5%;
- Area agricola a pascolo cespuglioso di mq 58.628

e complessivamente	per l'area in costruzione	mq 346,59
	per il fondo rustico	mq 58.628



## 20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

### DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

Gli immobili risultano in capo alle persone esegutate per la proprietà piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

area in costruzione mq 346,59 X € 1.400,00 =	€ 485.226,00
per il fondo rustico	€ 17.588,40

### DEDUZIONE COMPLETAMENTO STRUTTURA

Il fabbricato rurale in costruzione deve essere ultimato fino all'agibilità e come prezzo al mq di riferimento nella costruzione, viene scelto € 1.600,00 al mq.

Sulla base delle singole categorie di opere da ultimare e sul loro stato di avanzamento lavori, come analizzato al precedente *Punto 20.02*, il CTU Stimatore ha quantificato una percentuale complessiva di lavori da eseguire pari al 79%.

Pertanto il valore in deduzione per il completamento della struttura è pari ad € 1.600,00 X mq 346,59 X 79% = € 438.089,76

da ciò	per l'area in costruzione € 485.226,00 - € 438.089,76 =	€ 47.136,24
	per il fondo rustico	€ 17.588,40

### OPERE DI RIPRISTINO PER DISSESTO IDROGEOLOGICO

La costruzione delle opere accessorie di ripristino per il dissesto idrogeologico, eventualmente con fondazioni profonde, è finalizzato all'accesso all'area (oggi non presente) e ad una messa in sicurezza generale dell'area lungo il tracciato della strada e nei dintorni del fabbricato. La superficie interessata è pari a circa mq 4.000.

Pur essendo di difficile quantificazione senza un progetto esecutivo, l'importo individuato è pari ad € 25.000,00.

da ciò	per l'area in costruzione € 47.136,24 - € 25.000,00 =	€ 22.136,24
	per il fondo rustico	€ 17.588,40

### DEDUZIONE COMPLETAMENTO DI AGIBILITA'

Al valore sopra quantificato va dedotto il costo per la conclusione del titolo (PdC. N° 34/2008) fino all'ottenimento dell'agibilità e quindi della conformità urbanistica (pratica di fine lavori con richiesta di SCEA ed eventuale ottenimento delle autorizzazioni necessarie per l'ottenimento dell'agibilità come una nuova pratica sismica, un'indagine geologica, il collaudo statico, l'aggiornamento catastale ecc...).

La spesa complessiva per l'iter tecnico e burocratico, è pari ad € 15.000,00

da ciò	per l'area in costruzione € 22.136,24 - € 15.000,00 =	€ 7.136,24
	per il fondo rustico	€ 17.588,40

### DEDUZIONE PER VINCOLO FABBRICATO RURALE ASSERVITO AL FONDO RUSTICO

Nel titolo edilizio legittimo (PdC N°34/2008) è stato stipulato un Atto unilaterale d'obbligo che



vincola l'uso rurale al fabbricato con fondo rustico asservito.

Nell'ambito della presente relazione di stima viene definito un valore in deduzione in grado di quantificare il deprezzamento causato da tale vincolo pari al 10%

da ciò	per l'area in costruzione	€ 7.136,24 – 10% =	€ 6.422,62
	per il fondo rustico		€ 17.588,40

#### DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Nessuna deduzione.

#### DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.01 e 20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione.

#### DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione.

#### DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuna deduzione.

#### VALORE COMPLESSIVO

Il valore complessivo dell'area costruita e del fondo rustico è pertanto pari ad

€ 6.422,62 + € 17.588,40 = € 24.011,02

#### DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dal CTU Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nelle precedenti voci.

Il valore in deduzione pari al 10% del valore finale è € 2.401,10

#### **20.05) VALORE FINALE DI STIMA**

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, già dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a

€ 24.011,02 - € 2.401,10 = € 21.609,91

e per arrotondamento **€ 21.600,00** (ventunmilaseicento euro/00)



**21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTI 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.**

I beni pignorati risultano in capo alle persone esegutate per la quota piena e intera.  
Entrambi gli esegutati sono sposati in regime di separazione 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 UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC.) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.**

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da abitazione rurale in costruzione con fondo rustico a Predappio in via Vecchielle località Fiumana S. Cristoforo.

Il titolo edilizio risale al 2008 ed è scaduto; le uniche opere eseguite sono gli scavi di sbancamento, la fondazione ed alcuni muri in cemento armato del piano seminterrato.

L'area presenta diversi vincoli: idrogeologico, sismico e sistema forestale tutelato.

Attualmente l'accesso all'area è inibito da un dissesto idrogeologico in prossimità della scarpata dalla strada che si è aggravato con l'ultima alluvione di maggio 2023.

La proprietà ricade completamente in contesto paesaggistico, ambientale e rurale isolato.

In prossimità dell'accesso dalla strada verrà costruito un viale di ml. 6,0 in comproprietà con il vicino su cui grava una servitù di passaggio pari a ml 3,0 per ciascuna parte di proprietà.

Per mettere in sicurezza l'accesso alla proprietà e l'area del fabbricato in costruzione, sono necessarie opere di ripristino delle scarpate eventualmente con fondazioni profonde e opere di sistemazione della regimazione delle acque piovane.

Il fabbricato è legittimato da Permesso di costruire N°34/2008 con atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Predappio dove il fabbricato vincolato alla destinazione d'uso rurale viene asservito al fondo rustico.

Per completare il Permesso di Costruire del 2008 è necessario un nuovo titolo edilizio intestato ad un coltivatore diretto professionale per il quale sono necessari anche specifici requisiti dell'azienda agricola secondo l'atto di coordinamento regionale per le aree agricole (PRA).

L'intero compendio immobiliare si trova in stato di abbandono: il vigneto non è più visibile e la costruzione è completamente invasa da vegetazione copiosa.





Il compendio immobiliare per la parte edificabile è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 105 Part. 1075 (cat. F/3) e Catasto Terreni Foglio 105 Part. 1075 (ente urbano di mq 986), mentre per la parte agricola è distinto al Foglio 105 Part. 1074, 48, 67, 70, 1007 e 1010; per una superficie complessiva a pascolo cespuglioso di mq 58.628.

Alla data dei sopralluoghi (05.02.2024, 16.02.2024 e 26.04.2024) la proprietà pignorata si presentava di difficile identificazione priva di recinzioni.

La superficie lorda commerciale complessiva dell'area costruita con applicazione dei coefficienti di ragguaglio è pari a mq 346,59, mentre il fondo rustico senza area in costruzione è pari a mq 58.628.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base del titolo edilizio valido (PdC 34/2008).

#### VALORE LOCATIVO

Il compendio immobiliare formato dal fondo rustico è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente ma il fabbricato essendo in costruzione, non è in condizioni di poter essere concesso in locazione.

Pertanto sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato per la locazione del fondo rustico a pascolo cespuglioso sia pari ad € 600,00 all'anno.

**23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O 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 PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC..**

La proprietà oggetto di pignoramento, in forza anche dell'atto unilaterale d'obbligo che vincola il fabbricato rurale e il relativo fondo rustico, non è divisibile e verrà venduta in lotto unico.

**24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO**

Il codice fiscale delle persone esegutate, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validata dall'Anagrafe Tributaria, è

per XXXXXXX XXXXX                    XXXXX  
per XXXXXX XXXXXXX XXXXX        XXXXX

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

Il signor XXXXXXX XXXXX è nato a Meldola (FC) il 05.07.1962 e residente a Forlì (FC) in via Castel latino n. 1/D e risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

La signora XXXXXX XXXXXXX XXXXX è nata a Milano (MI) il 07.05.1968 e residente a Forlì (FC) in viale dell'Appennino n. 654 Loc. San Lorenzo in Noceto e risulta coniugata in regime di separazione dei beni.



**26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI TALI DOCUMENTI.**

Nulla da segnalare.

**27) VERIFICHICI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA).**

Nulla da segnalare.

**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 E' SOGGETTO.**

Gli immobili sono soggetti all'Imposta di Registro in quanto intestati a persone fisiche.

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.**

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

**30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' 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 GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTEREZZA.**

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (22.10.2024) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia all'esecutato e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 14).

Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 22.10.2024), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

**31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL**



**CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.**

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 14).

La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.

### NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

*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 la proprietà 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.*



## ALLEGATI

• <b>Allegato "A" *</b>
• <b>Allegato - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *</b>
• <b>Ail.01 - COMUNICAZIONE INVIATA AGLI ESECUTATI</b>
• <b>Ail.02 – CATASTO AGGIORNATO MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE</b>
• <b>Ail.03 – DICHIARAZIONE VARIAZIONE CULTURALE</b>
• <b>Ail.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA</b>
• <b>Ail.05 - ELABORATI GRAFICI – PdC N° 34/2008</b>
• <b>Ail.06 - ATTI di PROVENIENZA DEI BENI e SERVITU' DI PASSAGGIO</b>
• <b>Ail.07 – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO VINCOLO FABBRICATO RURALE</b>
• <b>Ail.08 - VISURE CONSERVATORIA CON RELATIVE NOTE DI TRASCRIZIONE</b>
• <b>Ail.09 – COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE</b>
• <b>Ail.10 - PRECEDENTI EDILIZI: PdC N° 34/2008 e PdC N° 5/2016</b>
• <b>Ail.11 – COMUNICAZIONI COMUNE DI PREDAPPIO SU TITOLO EDILIZIO SCADUTO</b>
• <b>Ail.12 – RELAZIONE GEOLOGO ANTOLINI PARIDE</b>
• <b>Ail.13 – CDU CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b>
• <b>Ail.14 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *</b>
<b>* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale</b>

Cesena, lì 09.08.2024

Con osservanza

CTU Stimatore

Arch. Enrica Rossi

