

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 214/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ C.F./P.IVA: _____ - Avv. Luca Moscardino

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 15 ottobre 2024

Forlì, 6 aprile 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

T R I B U N A L E C I V I L E D I F O R L I '

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 214/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ C.F./P.IVA: _____ - Avv. Luca Moscardino

contro

_____ - C.F.: _____ (esecutato)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 15 ottobre 2024

RELAZIONE

Forlì, 6 aprile 2024

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 04
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 07
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag. 08
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 09
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 13
03.1) PROPRIETA'	pag. 13
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 13
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 16
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 17
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 18
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 19
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 19
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 20
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 20
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 21
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag. 21
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 21
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 21
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 22
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 23
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 23
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 24
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 24
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 25
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 25
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 26
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 26
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 27
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 27
17) ESENZIONE A.P.E.	pag. 27
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 28
19) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO	pag. 28
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 28
20.1) CRITERI ADOTTATI	pag. 29
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 30
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 30
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 32
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 32
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	pag. 33
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 36
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE	pag. 37
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 37
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 38
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 38
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 38
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 39
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 39
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI	pag. 40
32) NOTE	pag. 40
33) ALLEGATI	pag. 41



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 16/10/2023 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 214/2022.

Promossa da:

- ____ C.F./P.IVA: _____ – (avv. Luca Moscardino);

Contro:

- _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, residente alla data del --/--/---- a _____ (FC) strada ____ n. __, C.F.: ____ _____.

Successivamente, in data 31/10/2023, lo scrivente depositava presso la cancelleria, “accettazione incarico ed assunzione impegno di rito” quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Meldola, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Meldola, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del Comune di Meldola;
- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 24/01/2024 e



22/04/2024;

e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

**01) PROVVEDA AD AVVISARE..... IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO
DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL
DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA' RICHIESTO
L'INTERVENTO DEL GIUDICE..... ;**

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso l'avv.to Stefania Cappelli, il debitore sig. _____ è stato avvisato a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 12/01/2024, presso la propria residenza come desunta dall'atto di pignoramento e dalla certificazione risultante dai certificati anagrafici del Comune di Meldola.

La raccomandata, inviata all'esecutato, con ricevuta di ritorno si allega in copia (allegato n.01).

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, anche se in data 24/01/2024 l'esecutato ha posto impedimenti nel far effettuare la visita di sopralluogo all'immobile. Con difficoltà, visto la reticenza dell'esecutato nel far effettuare il sopralluogo, in data 22/03/2024, accompagnati da una pattuglia dei locali Carabinieri, è stato effettuato il sopralluogo per il primo accesso.

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL
PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI
CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI
IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE**



.....;

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Siamo in presenza di un piccolo fabbricato abitativo composto da appartamento al piano primo e servizi e garage al piano terra, il tutto adiacente alla porzione dello stesso fabbricato di altra proprietà. Oltre al fabbricato vi sono tre particelle di terreno agricolo.

Prima di procedere con l'identificazione dei beni, è necessario distinguere le varie particelle in quanto vi è la possibilità di suddividerli in lotti di vendita. Più precisamente, i lotti risultano essere:

- Appartamento di civile abitazione ed autorimessa posti al piano terra e primo situato a Meldola (località Valdinoce) strada Cà Deserto n. 4 individuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Meldola al foglio 86 particella 39 sub. 2 (garage piano terra); sub 3 (appartamento piano terra e primo) oltre alla corte individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Meldola al foglio 86 particella 39 (Ente Urbano) di mq. 633; che individuerò come **LOTTO 1**.
- Appezamento di terreno agricolo situato a Meldola (località Valdinoce) strada Cà Deserto n. 4 individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Meldola al foglio 86 particelle 36 (seminativo arborato di Ha. 0.21.50), 37 (seminativo 2 di Ha. 0.19.67), 133 (pascolo 2 di Ha. 0.22.86); che individuerò come **LOTTO 2**.

02.1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 1

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (D.I.A., C.I.L.A. in sanatoria, planimetria catastale), risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano terra e piano primo, e dell'autorimessa di pertinenza al



piano terra di una fabbricato bifamiliare posto in prossimità della frazione “Valdinoce” del Comune di Meldola. Le unità immobiliari risultano censite all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Meldola al foglio 86 particella 39 subb. 2 e 3. Rispettivamente risultano composte al piano terra da un locale adibito ad autorimessa pertinenziale dell’appartamento e al piano terra e primo da locali di servizio con un bagno e dall’appartamento vero e proprio (piano primo) raggiungibile mediante una scala interna in arredo in legno e da una scala esterna. La disposizione, una volta all’interno è individuata da un ampio soggiorno con angolo cottura, a fianco una camera da letto, sull’altro fianco una camera da letto dalla quale si accede al bagno principale.

L’accesso all’appartamento può avvenire, come già anticipato tramite una scala sull’esterno dalla quale si giunge ad un piccolo ballatoio/balcone e da esso si può accedere all’abitazione; oppure entrando nel locale deposito al piano terra mediante la scala in legno in arredo che collega i due ordini di quota.

Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi l’area (corte) sulla quale è costruito il fabbricato distinta all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Meldola al foglio 86 particella 39 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.06.33.

Lo stabile è posto in zona collinare, in prossimità dell’abitato di Valdinoce e risulta raggiungibile da uno stradello non asfaltato che si diparte dalla strada Cà Deserto, raggiungibile dalla strada provinciale n. 78 / bivio Teodorano-Piandispino. La zona risulta prettamente agricola e il fabbricato esecutato, costruito in adiacenza ad altro fabbricato principale è situato in questo piccolo spiazzo della zona collinare. E’ provvisto di tutti i sottoservizi previsti dalle normative vigenti, quali rete



acquedotto, rete elettrica, per quanto riguarda le fognature è presente uno schema fognario con fossa settica Imhoff e successivo filtro batterico che convoglia al colatore naturale; non vi è l'allaccio alla fognatura comunale.

02.1.2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 2

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (mappa catastale), risulta essere un appezzamento di terreno agricolo composto da tre particelle distinte. Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Meldola al catasto terreni al foglio 86 particelle 36-37-133. Rispettivamente risultano avere destinazione a seminativo arborato con superficie pari ad Ha. 0.21.50; seminativo con superficie pari ad Ha. 0.19.67; pascolo con superficie pari ad Ha. 0.22.86. Le particelle risultano adiacenti tra di loro una ad una e la particella n. 37 risulta adiacente alla corte (particella 39) del fabbricato di civile abitazione.

02.2.1) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 1

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Meldola, catasto fabbricati al foglio 86 particella 39 sub. 2, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €. 383,47; oltre all'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 86 particella 39 avente superficie di Ha. 0.06.33 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà del sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con le particelle 143 e 144 del medesimo foglio, particella 37 del medesimo foglio, strada vicinale



Cà Deserto, salvo se altri (allegato n.03):

- Particella 143, ente urbano Ha. 0.11.85;
- Particella 144, ente urbano Ha. 0.03.21;
- Particella 37, terreno seminativo di 2^a classe Ha. 0.19.67;

02.2.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 2

Il bene risulta individuato presso l’Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Meldola, catasto terreni al foglio 86 particella 36, seminativo arborato di 3 classe, Ha. 0.21.50, R.D. €. 7,77, R.A. €. 7,77; particella 37, seminativo di 2 classe, Ha. 0.19.67, R.D. €. 10,67, R.A. €. 8,13; particella 133, pascolo di 2 classe, Ha. 0.22.86, R.A. €. 0,94, R.D. €. 1,53.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà del sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l’unità immobiliare esecutata, questa confina con le particelle 142, 150, 34, 35 del medesimo foglio, particella 39 del medesimo foglio, strada vicinale Cà Deserto, salvo se altri (allegato n.03):

- Particella 142, ente urbano di Ha. 0.03.21;
- Particella 150 pascolo di 2^a classe Ha. 0.00.70;
- Particella 34 pascolo di 2^a classe Ha. 1.26.00;
- Particella 35 pascolo di 2^a classe Ha. 0.24.10;
- Particella 39 ente urbano di Ha. 0.06.33.

02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI – LOTTI 1 e 2



PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 03/11/2022

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà del sig.

_____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____
_____, per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito in Meldola (FC) alla frazione Valdinoce, strada Cà Deserto n. 4, riportato nel N.C.E.U. al foglio 86 e composta da: particella n. 39 sub 1 (bene non censibile – corte esterna comune ai sub 2 e 3); particella 39 sub 2 categoria C/6, classe 2, mq. 20, superficie catastale totale mq. 29; particella 39 sub 3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5 superficie catastale totale mq. 118.

Piena proprietà del terreno agricolo sito in Meldola (FC) alla frazione Valdince, riportato nel N.C.T. al foglio 86 e composto da: particella 36 di ettari 00.21.50; particella 37 di ettari 00.19.67; particella n. 133 di ettari 00.22.86”.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 239 DEL 09/01/2023.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

02.4.1) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – Lotto 1

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un piccolo fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra e primo con l'ingresso accessibile con scala esterna dall'area cortilizia ad uso esclusivo ovvero da piccola scala in arredo in



legno posta all'interno dell'unità abitativa. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare allungata e nello specifico per l'unità in esecuzione, l'ingresso è posto sul retro rispetto allo stradello di accesso e perimetralmente all'area cortilizia sui tre lati non vi sono altri fabbricati.

L'intero fabbricato ha una struttura portante in muratura portante (mattoni e/o pietrame) con solai in parte in legno ed in parte con travi tipo varese e tavelloni per quanto riguarda il primo piano, mentre per sottotetto e copertura il solaio risulta essere completamente in legno. La scala esterna, realizzata in epoca più recente rispetto al fabbricato, è costruita con soletta in calcestruzzo armato ancorata alla struttura muraria e sorretta da pilastri anch'essi in calcestruzzo armato.

I divisori interni risultano essere in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a due falde (copertura a capanna) ma questo schema è complessivo per l'intero fabbricato; per la sola proprietà in esecuzione (corrispondente circa alla metà dell'intero fabbricato) è costituita da manto di copertura ad una falda con unica pendenza (metà della copertura complessiva); il manto di copertura è laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera preverniciata.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni in legno ed infissi esterni in legno e vetro-camera.

Complessivamente, la porzione di fabbricato in esecuzione, esternamente risulta essere in mediocre stato di conservazione, mentre internamente, con i lavori eseguiti nel 2007, risulta in buono stato di conservazione, ad eccezione di svariate apparecchiature elettriche (scatole, interruttori, prese) non più presenti con l'esposizione dei cavi dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-primo con locali ad uso servizio al piano



terra e l'appartamento vero e proprio al piano primo, è individuata con il subalterno 3, risulta avere una forma rettangolare quasi regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 15,00 x 6,00. Il sottostante piano terra ad uso servizi, si sviluppa con le stesse misure e comprende anche l'ampio garage (sub. 2). Accedendo dal vano scala esterno, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; ampio soggiorno con angolo cottura, alla sinistra camera da letto con annesso bagno privato, alla destra camera da letto. Nel locale soggiorno vi è poi una scaletta interna in legno in arredo che permette il collegamento fra i due piani dell'abitazione. Al piano terra si trova quindi un locale ad uso deposito dal quale si può accedere alla lavanderia/centrale termica e ad un piccolo bagno di servizio.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 82,00 circa ai quali si devono aggiungere i circa mq. 20,00 del garage.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage e dei servizi al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 165,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale (priva di manutenzione) posta all'interno del locale centrale termica a piano terra e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato con il fabbricato, si riscontra lo smontaggio di alcuni interruttori e/o prese.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 3 e garage sub 2), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la



natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Meldola (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



PROSPETTO FRONTE

02.4.2) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – Lotto 2

Il 2° lotto, come già esplicitato è composto da un piccolo appezzamento agricolo vero e proprio.

L'appezzamento agricolo risulta composto da 3 particelle catastali per una superficie catastale complessiva pari ad H. 0.64.03, queste risultano avere varie tipologie di coltivazione come si può evincere anche dalla distinta catastale indicata in precedenza. Il piccolo fondo risulta posizionato in adiacenza alla corte



del fabbricato già descritto al lotto 1 e risulta raggiungibile direttamente dalla proprietà dell'esecutato e dalla strada vicinale che lo costeggia in buona parte.. L'estensione delle particelle costituenti il piccolo fondo, risultano avere complessivamente una vaga forma triangolare lungo il naturale declivio del terreno, che orograficamente risulta avere la quota altimetrica più elevata sul confine con la corte del fabbricato per poi diminuire con l'allontanarsi dal fabbricato.

Per la proprietà così come visionata, non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato comprendente l'intera estensione del fondo agricolo costituito da n. 3 particelle catastali.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante la mappa catastale (allegato n. 02).

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA...;

03.1) PROPRIETA' Lotti 1-2

I beni pignorati, foglio 86 particella 39 subb. 1-2-3 (lotto 1) e foglio 86 particelle 36-37-133 (lotto 2) sub.18, risultano appartenere all'esecutato sig. _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del 08/02/2024 a _____ in _____ n. __, C.F. _____, proprietario per la quota di 1/1.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI Lotti 1 e



2

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutata è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Cinzia Brunelli del 06/12/2016 repertorio n. 31343/10242, registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Forlì il giorno 12 dicembre 2016 al n. 8837serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/12/2016 reg. part. n. 13119, mediante il quale, la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, vende al sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____ che acquista per la quota di 1/2 il seguente immobile: “**A**) diritto di proprietà di 1/2 su fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Meldola, fraz. Valdinoce, via Cà Deserto n. 4, costituito da un appartamento sviluppatosi sui piani terra e primo e da un garage pertinenziale al piano terra, il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Meldola al foglio 86, particella 39 sub 1 (bene non censibile – corte esterna comune ai subb. 2e 3); particella 39 sub 2 categoria C/6, classe 2, mq. 20, superficie catastale totale mq. 29, rendita €. 56,81; particella 39 sub 3 categoria A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 118, totale escluse le aree scoperte mq. 115, rendita €. 383,47; derivanti da variazione catastale n. FO0266156 del 22/12/2008 della ora soppressa particella 39 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione; insistente su area pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Meldola alla partita 1, foglio 86, particella 39 di mq. 633 (ente urbano), confinante con particella 37, 143, 144, salvo altri; **B**) diritto di proprietà di 1/2 su terreno agricolo privo di fabbricati sito in Comune di Meldola, frazione



Valdinoce, censito nel vigente catasto terreni di detto Comune al foglio 86, particella 36 di ettari 0.21.50, reddito dominicale €. 7,77, reddito agrario €. 7,77; particella 37 di ettari 0.19.67, reddito dominicale €. 10,67, reddito agrario €. 8,13, particella 133 di ettari 0.22.86, reddito dominicale €. 0,94, reddito agrario €. 1,53, il tutto confinante con particella 39, 142, 150, 34, 35, salvo altri” (allegato n. 06).

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Cinzia Brunelli del 14/11/2006 repertorio n. 26272/7145, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/11/2006 reg. part. n. 14051, mediante il quale, la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ proprietaria per il diritto di proprietà per la quota 1/1, vende al sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____ ed alla sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____, che acquistano per la quota di 1/2 ciascuno il seguente immobile: “**A**) fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Meldola, fraz. Valdinoce, via Cà Deserto n. 4, sviluppantesi sui piani terra e primo censito nel catasto fabbricati del Comune di Meldola come segue: foglio 86, particella 39 categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita €. 189,88; insistente su area pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Meldola alla partita 1, foglio 86, particella 39 di mq. 633 (ente urbano), confinante con particella 37, 143, 144, salvo altri; **B**) appezzamento di terreno agricolo privo di fabbricati sito in Comune di Meldola, frazione Valdinoce, distinto nel vigente catasto terreni di detto Comune al foglio 86, particella 36 di ettari 0.21.50, reddito dominicale €. 7,77, reddito agrario €.



7,77; particella 37 di ettari 0.19.67, reddito dominicale €. 10,67, reddito agrario €. 8,13, particella 133 di ettari 0.22.86, reddito dominicale €. 0,94, reddito agrario €. 1,53, il tutto confinante con particella 39, 142, 150, 34, 35, salvo altri” (allegato n. 07).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO Lotti 1 e 2

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato negli atti di cui sopra al precedente paragrafo, genericamente *“Gli immobili in oggetto vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le relative azioni e ragioni, diritti, usi, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, accessioni, pertinenze ed impianti fissi esistenti, nulla escluso o riservato e, più in particolare, con i seguenti diritti riportati nel titolo di provenienza sotto citato (rogiti del notaio di Forlì dott. Giancarlo Favoni Miccoli in data 4 dicembre 1991, repertorio n. 154840/12098, registrato a Forlì il 18 dicembre 1991 al n. 2761 e trascritto a Forlì in data 10 dicembre 1991 reg. part. n. 10150): l’accesso all’immobile compravenduto avviene attraverso una striscia di terreno compresa nelle particelle 143 e 144 del foglio 86 di Meldola e corrente lungo il lato sud-ovest del fabbricato, in virtù di servitù costituita per destinazione di padre di famiglia; da epoca ultraventennale, sussiste il diritto di attingere l’acqua dal pozzo, esistente sulla limitrofa proprietà del sig. _____, servendosi del motorino esistente di proprietà della parte ventidtrice”*.

E’ comunque presente il diritto di prelazione sulla vendita dei terreni agricoli da parte dei confinanti e nello specifico, come riportato nel rogito del dott. Notaio Cinzia Brunelli in data 14 novembre 2006 repertorio n. 26272 raccolta n. 7145 *“la signora _____, preso atto della vendita che precede, nella sua qualità di coltivatore diretto confinante del terreno oggetto del presente contratto*



dichiara di non avere alcun interesse all'acquisto del terreno descritto alla superiore lettera b), di avere in precedenza rinunciato al diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile stesso, avendo altresì esonerato la parte venditrice dalle formalità di denunciatio. La medesima signora _____ dichiara infine di rinunciare, come rinuncia, ad ogni effetto di legge, al conseguente diritto di riscatto del suddetto immobile in contratto, a lei spettante ai sensi della legge 14 agosto 1971 n. 871, art. 7”.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO Lotti 1 e

2

- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Giancarlo Favoni Miccoli del 04/12/1991 repertorio n. 154840 raccolta 12098 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 10/12/1991 reg. part. n. 10150 mediante il quale i sig.ri _____ nato a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/2, _____ nata a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/2; vendono alla sig.ra _____ nata a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____ che acquista per la quota di 1/1 i beni immobili in Meldola – località Valdinoce, “un piccolo fondo rustico con sovrastante porzione di fabbricato rurale, priva di impianto di riscaldamento, sito in Comune di Meldola, frazione Valdinoce, via Cà Deserto, distinto nel vigente catasto terreni del detto Comune alla partita 5857, al foglio 86, con le particelle 36 (di are 21.50), 37 (di are 19.67), 39 (di are 6.33), 133 (di are 22.86), avente una superficie catastale complessiva di mq. 7036, un reddito dominicale di £. 37.531 ed agrario di £. 33.757. Il tutto confinante con _____



_____ da due lati, _____, strada vicinale, salvi altri, etc.” (allegato n. 08);

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ..... Lotti 1 e 2;

Iscrizioni / Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 19/12/2023; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 5143 del 17/11/2006 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Meldola, località Valdinoce in strada Cà Deserto n. 4, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Meldola catasto fabbricati foglio 86 particella 39, cat. A/4, classe 1, consistenza vani 4,5; catasto terreni foglio 86 particella 39 mq. 633 (ente urbano); particella 36 seminativo arborato, classe 3, Ha. 0.21.50; particella 37 seminativo, classe 2, Ha. 0.19.67; particella 133 pascolo, classe 2, Ha. 0.22.86 a favore di _____ con sede a _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro i sig.ri _____ nato a _____ (FC) il 06/09/1978, C.F.: _____, per



la quota di 1/2; _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____
_____, per la quota di 1/2 (allegato n. 09).

Reg. part. n. 239 del 09/01/2023 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Meldola, località Valdinoce in strada Cà Deserto n. 4, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Meldola catasto fabbricati foglio 86 particella 39 sub 1 corte di mq. 633 (ente urbano), particella 39 sub 2 cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 20; particella 39 sub 3 cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,5; catasto terreni foglio 86 particella 39 mq. 633 (ente urbano); particella 36 seminativo arborato, classe 3, Ha. 0.21.50; particella 37 seminativo, classe 2, Ha. 0.19.67; particella 133 pascolo, classe 2, Ha. 0.22.86 a favore di _____ con sede a _____ (MC), P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro il sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (allegato n. 10).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Meldola, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi il citato allegato n. 2.

**06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE
RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE,**



ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. 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 È OCCUPATO.....;***

LOTTO 1)

Appartamento di civile abitazione e relativa autorimessa siti a Meldola, località Valdinoce in strada Cà Deserto n. 4.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta abitato dall'esecutato e legittimo proprietario sig. Gianluca Pedrini come riscontrabile anche dal certificato di residenza.

LOTTO 2)

Terreni agricoli con destinazione seminativo arborato e pascolo siti a Meldola, località Valdinoce in strada Cà Deserto n. 4; non è stato possibile accertare se detti terreni, comunque di piccola estensione, siano utilizzati oppure lasciati incolti in quanto non è stato possibile parlare con il proprietario vista la sua assenza in sede di sopralluogo.

***08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI
UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI
FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI,
STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS.***



42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI , CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE Lotto 1 e 2

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

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

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004 Lotto 1 e 2

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo. E' presente il vincolo "Idrogeologico" e per il quale si dovrà richiedere, in caso di interventi sul fabbricato, adeguata autorizzazione.

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI Lotto 1 e 2

Non sono presenti vincoli, non è stato costituito il condominio, si è in presenza di fabbricato bifamiliare.

08.4) VINCOLI DI POC E PSC Lotto 1 e 2

Non risultano vincoli particolari di POC e PSC 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 POC e PSC del Comune di Meldola (allegato n. 11), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- PSC – Tavola A.2 – Schema di assetto territoriale – Ambiti del territorio rurale – A18 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- PSC – Tavola B1.2 – Zonizzazione paesistica – zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale – Area di interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 PTCP);
- PSC – Tavola B2.2 – Carta dorestale e dell’uso del suolo – Sistema forestale e boschivo – Area con formazioni boschive del piano basale submontano – Sistema delle aree agricole – Seminativi;
- PSC – Tavola B3.2 – Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Depositi eluvio-colluviali – Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei – aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche;
- PSC – Tavola B4.2 – Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. A – 18 L.R. 20/2000) – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo – olivicola e presenza di elementi naturalistico – ambientali (Art. A-18a).

09)VERIFICHI L’ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE;



Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04. Si evidenzia ulteriormente, come già specificato in precedenza al cap. 03.3 che si è in presenza di terreni agricoli per cui esiste il diritto di prelazione sulla vendita da parte dei proprietari confinanti coltivatori diretti, imprenditori agricoli, etc.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE 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;

Siamo in presenza di un fabbricato monofamiliare, non è stato costituito il condominio. Non vi sono spese comuni condominiali. Risulta al momento impossibile risalire alle spese fisse di gestione per l'immobile.

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE;

LOTTO 1

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di appartamento di civile abitazione con corte esclusiva.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è



l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

LOTTO 2

L'immobile pignorato ha destinazione di terreni agricoli e per questi vi sarebbe l'obbligo di allegare al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica

12)ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....;

Per il Lotto 1 non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (appartamento di civile abitazione), di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU).

Per il Lotto 2 vi sarebbe la necessità, vista la natura dell'immobile (terreni agricoli) di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU), ma in previsione delle tempistiche per giungere alla vendita e considerato che il CDU ha validità di 365 giorni dalla sua emissione e quindi con la quasi sicura probabilità che al momento della vendita, il CDU richiesto in data odierna potrebbe non essere più valido, si ritiene opportuno di non procedere alla richiesta del CDU stesso per non gravare ulteriormente con spese a carico della procedura.

Si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Custode (avv. Stefania Cappelli) e del Professionista delegato alla vendita.

13)VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA'



EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' Lotto 1

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune Meldola, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. del 26 settembre 2006 P.G. n. 16629 per cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato urbano (civile abitazione) senza opere;
- D.I.A. n. 1786 del 27 marzo 2007 P.G. n. 5279 per opere interne di risanamento conservativo e restauro;
- D.I.A. n. 2216 del 5 dicembre 2008 P.G. n. 19984 per variante in corso d'opera alla precedente D.I.A. del 27 marzo 2007;
- C.I.L.A. in sanatoria del 5 settembre 2017 P.G. n. 15005 per realizzazione di recinzione, di pergolato in legno e demolizione di un fabbricato precario;

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI Lotto 1 e 2

- RUE – Tavola P 2.4 – Classificazione e individuazione dei sistemi rurali e territoriali – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. A – 18 L.R. 20/2000)
 - L'edificio nel quale è inserito l'unità oggetto di esecuzione immobiliare è situato in zona avente destinazione in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione vitivolo – olivicola e presenza di elementi naturalistico amb.



(Art. A-18a).

Per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative (allegato n. 12).

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA Lotto 1

A seguito dei sopralluoghi (24/01/2024 e 22/04/2024), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, riscontra difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali. Vi è invece, l'esatta corrispondenza fra le planimetrie catastali e le tavole architettoniche corrispondenti all'ultimo titolo edilizio.

Per la precisione, vi sono alcune misure interne che non corrispondono con quanto riportato sugli elaborati grafici depositati in Comune, ma la cosa più importante è la trasformazione del locale deposito al piano terra in cucina.

***14)PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI
L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
TITOLO IN SANATORIA;***

Come già indicato al capitolo 13.1 si sono riscontrate opere abusive all'interno dell'unità abitativa eseguita e nello specifico si sono riscontrate alcune misure interne non corrispondenti con quanto autorizzato e la trasformazione di un locale di servizio (deposito a piano terra) in un locale abitabile (cucina a piano terra). Ciò non risulta possibile in quanto questo è in contrasto con le norme igieniche e comunali che indicano come altezza minima per i locali abitabili, ml. 2,70. Sul



posto e anche da quanto risulta dagli elaborati grafici, l'altezza è pari a ml. 2,18.
Per quanto riguarda la differenza di alcune misure interne, queste potrebbero essere causate da errori durante la restituzione grafica e comunque non comportano problematiche di irregolarità in quanto potrebbero rientrare nelle tolleranze così come indicato nella Legge Regionale 23/2004 all'art. 19 bis comma 1.

Per quanto riguarda, invece, il deposito trasformato in cucina, questo non può essere mantenuto in quanto per il contrasto normativo con il RUE non sarebbe possibile ottenere la sanatoria; è necessario predisporre la rimessa in pristino dei locali.

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;

Nulla si è riscontrato in tal senso.

16)VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA..... OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVERDERA' A PREDISPORRE

L'immobile risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (allegato n. 13).

17)OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE



NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si allegherà l'APE predisposto nel 2016 ed attualmente in corso di validità.

18)PROVVEDA, QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO.....;

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare, nello specifico i subalterni 2 e 3, risultano regolarmente accatastati.

19)VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

20)PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNINONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE



VENDUTO;

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad appartamento di civile abitazione all'esterno del centro abitato ed in zona agricola ed a terreni agricoli, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà, della struttura portante, in muratura portante e solai in legno e/o latero-cemento.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

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



20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto e per la superficie catastale dei terreni, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitazioni isolate poste in zona agricola, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; tenendo conto ed effettuando una valutazione attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS, infine anche prendendo a riferimento i valori OMI e dei valori agricoli medi della Provincia di riferimento e nello specifico dell'esatta regione agraria n. 2, zona A (colline del Montone e del bidente per il Comune di Meldola).

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari a: **LOTTO 1 €/mq. 800,00; LOTTO 2 terreni vedi tabulato;** valori unitari che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS (allegato n. 14).

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO 1



Trattandosi di immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

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

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Raguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta	/	/	Sup.cat.680,00	0,05	34,00
Piano terra					
Garage e locali a servizio	10,10	(6,45+6,00):2	62,87	0,50	31,44
	4,90	5,00	24,50	0,50	12,25
Piano primo					
Appartamento	10,70	(6,50+5,90):2	66,34	1	66,34
	4,30	4,40	18,92	1	18,92
Balcone	4,00	1,40	5,60	0,25	1,40
TOTALE PARZIALE					164,35
ARROTONDAM.					0,65
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					165,00

LOTTO 2

Trattandosi di terreno agricolo, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie delle varie particelle ricavata dalle visure catastali. Ad esse si applicheranno i vari valori agricoli medi desunti dai tabulati



dell'Agenzia delle Entrate. Si riporta il riepilogo delle superfici con i valori per determinare il valore dei terreni costituenti l'azienda agricola (allegato n. 15).

**20.4.1) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA
INTERA PIENA PROPRIETA' – LOTTO 1**

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

Superficie commerciale mq.165,00 x €/mq 800,00=	€.	132.000,00
Valore stimato	€.	132.000,00
Manutenzione ed uso 10%	€.	- 13.200,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€.	- 13.200,00
Somma	€.	105.600,00
Valore a base d'asta	€.	<u>106.000,00</u>

**20.4.2) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA
INTERA PIENA PROPRIETA' – LOTTO 2**

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

Terreno agricolo

Valore terreno agricolo	€.	<u>7.776,14</u>
Totale lotto 2	€.	7.500,00
Valore a base d'asta	€.	<u>7.500,00</u>

RIEPILOGO

Valore economico Lotto 1 quota 1/1	€.	106.000,00
Valore economico Lotto 2 quota 1/1	€.	7.500,00

**21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ
QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE**



***DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA'
A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE
L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE,
ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;***

Nel caso di specie risulta pignorata l'intera e piena proprietà dell'immobile. Non sono state pignorate quote parziali.

***22)EVIDENZE TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI
VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO
DELL'IMMOBILE;***

22.1) LOTTO 1

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un piccolo fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra e primo con l'ingresso accessibile con scala esterna dall'area cortilizia ad uso esclusivo ovvero da piccola scala in arredo in legno posta all'interno dell'unità abitativa. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare allungata e nello specifico per l'unità in esecuzione, l'ingresso è posto sul retro rispetto allo stradello di accesso e perimetralmente all'area cortilizia sui tre lati non vi sono altri fabbricati.

L'intero fabbricato ha una struttura portante in muratura portante (mattoni e/o pietrame) con solai in parte in legno ed in parte con travi tipo varesi e tavelloni per quanto riguarda il primo piano, mentre per sottotetto e copertura il solaio risulta essere completamente in legno. La scala esterna, realizzata in epoca più recente rispetto al fabbricato, è costruita con soletta in calcestruzzo armato ancorata alla



struttura muraria e sorretta da pilastri anch'essi in calcestrutto armato.

I divisori interni risultano essere in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a due falde (copertura a capanna) ma questo schema è complessivo per l'intero fabbricato; per la sola proprietà in esecuzione (corrispondente circa alla metà dell'intero fabbricato) è costituita da un manto di una falda con unica pendenza (metà della copertura complessiva); il manto di copertura è laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera preverniciata.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni in legno ed infissi esterni in legno e vetro-camera.

Complessivamente, la porzione di fabbricato in esecuzione, esternamente risulta essere in mediocre stato di conservazione, mentre internamente, con i lavori eseguiti nel 2007, risulta in buono stato di conservazione, ad eccezione di svariate apparecchiature elettriche (scatole, interruttori, prese) non più presenti con l'esposizione dei cavi elettrici.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-primo con locali ad uso servizio al piano terra e l'appartamento vero e proprio al piano primo, è individuata con il subalterno 3, risulta avere una forma rettangolare quasi regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 15,00 x 6,00. Il sottostante piano terra ad uso servizi, si sviluppa con le stesse misure e comprende anche l'ampio garage (sub. 2). Accedendo dal vano scala esterno, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; ampio soggiorno con angolo cottura, alla sinistra camera da letto con annesso bagno privato, alla destra camera da letto. Nel locale soggiorno vi è poi una scaletta interna in legno in arredo che permette il collegamento fra i due piani dell'abitazione. Al piano terra si trova quindi un locale ad uso deposito dal quale si



può accedere alla lavanderia/centrale termica e ad un piccolo bagno di servizio.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 82,00 circa ai quali si devono aggiungere i circa mq. 20,00 del garage.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage e dei servizi al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 165,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale (priva di manutenzione) posta all'interno del locale centrale termica a piano terra e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato con il fabbricato, si riscontra lo smontaggio di alcuni interruttori e/o prese.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 3 e garage sub 2), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi, allo stato di manutenzione dell'appartamento e della zona di ubicazione dell'unità, si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 300,00.

22.2) LOTTO 2

Il 2° lotto, come già esplicitato è composto da un piccolo appezzamento agricolo vero e proprio.



L'appezzamento agricolo risulta composto da 3 particelle catastali per una superficie catastale complessiva pari ad H. 0.64.03, queste risultano avere varie tipologie di coltivazione come si può evincere anche dalla distinta catastale indicata in precedenza. Il piccolo fondo risulta posizionato in adiacenza alla corte del fabbricato già descritto al lotto 1 e risulta raggiungibile direttamente dalla proprietà dell'esecutato e dalla strada vicinale che lo costeggia in buona parte.. L'estensione delle particelle costituenti il piccolo fondo, risultano avere complessivamente una vaga forma triangolare lungo il naturale declivio del terreno, che orograficamente risulta avere la quota altimetrica più elevata sul confine con la corte del fabbricato per poi diminuire con l'allontanarsi dal fabbricato.

Per la proprietà così come visionata, non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato comprendente l'intera estensione del fondo agricolo costituito da n. 3 particelle catastali.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi e della zona di ubicazione dei terreni, in considerazione dell'estensione della superficie, assolutamente irrisoria per poter permettere un reddito seppur minimo, non risulta calcolabile un canone d'affitto.

23)PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... 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.....;

Gli immobili sono stati suddivisi in lotti di vendita già in premessa della presente relazione valutando la semplice suddivisione senza la necessità di dover intervenire con eventuali frazionamenti. Si valuta di non suddividere ulteriormente le proprietà così come già indicate per non svilire ulteriormente il valore economico del bene stesso.

Per quanto riguarda la presenza di servitù si deve far riferimento a quanto già indicato ai cap. 03.3.

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

Il codice fiscale della persona fisica esecutata, come validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

_____ nato a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: ____
_____;

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

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Meldola è stato richiesto il certificato



contestuale di residenza, di stato di famiglia, di stato libero. Da esso risulta che l'esecutato sig. _____ è residente a _____, località _____, _____ n. __, la famiglia anagrafica è composta dal solo _____ e che lo stesso risulta di stato civile libero (allegato n. 16).

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è abitato dall'esecutato sig. _____ come è possibile desumere anche dai certificati anagrafici prodotti.

27)VERIFICHI 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 è stato riscontrato in tal senso.

28)PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE



(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....;

Civile abitazione sita a Meldola, località Valdinoce, in strada Cà Deserto n. 4, e terreni con destinazione agricola.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare a tassa di registro.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;

Per la redazione del presente Elaborato Peritale si è resa necessaria la richiesta di proroga per la consegna in quanto l'esecutato non ha tirato la raccomandata con la quale si avvisava lo stesso del sopralluogo; contattato più volte telefonicamente dallo scrivente e dal custode avv. Stefania Cappelli, non ha mai dato la disponibilità. Si è stati costretti a richiedere l'intervento della locale stazione dei Carabinieri, i quali, contattato il sig. _____ (esecutato) hanno fissato una data per il sopralluogo che si è svolto regolarmente.

L'udienza è stata posticipata al giorno 15/10/2024 alle ore 11:30 con la consegna del mio elaborato peritale entro il 15/09/2024.

30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR₂ sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da



ricevute postali che separatamente si allegano unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 17).

31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTINONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;

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

32) NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili 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;



33) ALLEGATI

- 01) Comunicazione di primo accesso;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 13219/2016);
- 07) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 14051/2006);
- 08) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 10150/1991);
- 09) Iscrizione (Reg. Part. n. 5143/2006);
- 10) Iscrizione (Reg. Part. n. 239/2023);
- 11) Vincoli di POC-PSC;
- 12) Vincoli di RUE;
- 13) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 14) Rapporto valutazione IVS;
- 15) Valori OMI;
- 16) Certificati anagrafici;
- 17) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 6 aprile 2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei

