

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Esecuzione immobiliare RG N. 29/2025

Promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT:DANILO MAFFA



CUSTODE GIUDIZIARIO

I.V.G. FORLÌ

ESPERTO STIMATORE

ARCH. ROBERTO LEONI



PREMESSA

A) **Incarico.**

Il sottoscritto ARCH. ROBERTO LEONI, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale in Via dell'Antica Zecca n. 6 – 48121 Ravenna – Mail: arch.robortoleoni@gmail.com PEC: arch.robortoleoni@legalmail.it iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n° 1006 ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data **21/03/2025** da parte del GE Dott. Danilo Maffa, il Sottoscritto per accettazione e giuramento in data **18/04/2025** visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore dovrà dare risposta. L'incarico prevedeva di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 giorni prima della data dell'Udienza fissata il **04/12/2025** ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e dunque era entro e non oltre il **04/11/2025**.

QUESITO 01. PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARÀ RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

Ho fissato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in loco in data **16/05/2025 ore 10.00**, in accordo con il Custode Giudiziario dell'esecuzione, dott. Alessandro D'Aurora dell'I.V.G di. Forlì.

La Parte Esecutata era stata avvisata dal presente Esperto Stimatore tramite Raccomandata A/R sia indirizzata presso l'indirizzo di residenza, ossia in *****OMISSIS***** che presso l'indirizzo dell'immobile esecutato, ovvero in *****OMISSIS*****, ma entrambe le raccomandate non sono mai state ritirate dal Soggetto Esecutato e sono tornate indietro al Mittente, per cui erano presenti al primo accesso solamente lo Scrivente Esperto Stimatore ed il Custode Giudiziario. Ciononostante, le operazioni peritali sono iniziate con l'identificazione dei beni esecutati: la visione dell'esterno dell'edificio ed il rilievo del portico e della porzione relativa all'area di pertinenza e con l'accesso ai beni agricoli di proprietà dell'Esecutata con la visione degli stessi beni per comprendere l'estensione dei terreni, la tipologia delle colture e le tecniche agrarie.

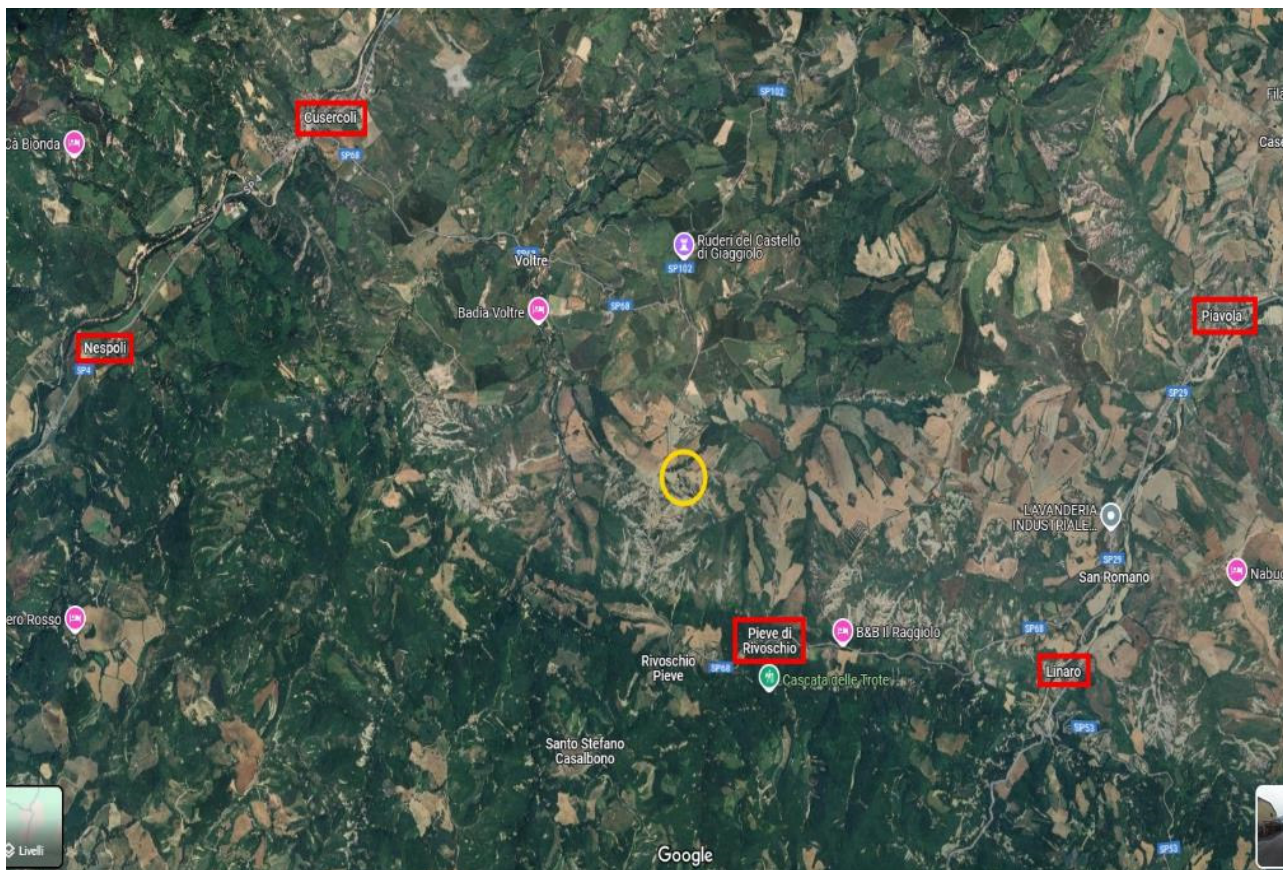


Al termine il Custode Giudiziario ha posto sulla porta di ingresso una notifica alla Parte Esecutata di un secondo accesso previsto in data di Venerdì **06/06/2025 ore 10.00 con la presenza di un fabbro per un eventuale accesso indotto.**

Nella data sopramenzionata era ancora assente la Parte Esecutata e la porta di ingresso è stata aperta dal fabbro sostituendo la serratura esistente. Il presente Esperto Stimatore ha avuto modo di poter visionare l'interno e completare le operazioni di rilievo dell'immobile con la verifica dello stato legittimo. Il presente Esperto Stimatore ha acquisito presso il Comune di Civitella di Romagna la documentazione tecnica relativa ai precedenti autorizzativi dell'immobile edilizia.

All. 01 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

All. 02 – Rendicontazione IVG con verbale di accesso.



Individuazione degli immobili nel territorio comunale di Civitella di Romagna

QUESITO 2. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDANO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI



TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE;

02.A) Immobili risultanti dal pignoramento - Piena proprietà

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno del territorio comunale di Civitella di Romagna (Forlì-Cesena) – località Giaggiolo – Podere Piaia di Sotto, a circa 14 Km dal comune capoluogo. Paradossalmente il luogo è più accessibile risalendo dalla dorsale collinare del comprensorio Cesenate, transitando da Borello (Cesena) – Linaro (Mercato Saraceno) e Pieve di Rivoschio (Sarsina). Il passaggio da Cusercoli (frazione di Civitella di Romagna) è decisamente più articolato per la presenza di arterie stradali più tortuose. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti a metà strada tra la frazione di Pieve di Rivoschio ed i ruderi del Castello di Giaggiolo in una zona calanchiva e sono costituiti da una porzione di edificio colonico residenziale costituito da un piano terra che comprende una corte interna e ed un volume edificato sempre al piano terra con vani destinati a cucina e pranzo. Al piano primo due camere da letto ed un bagno.

Accanto all'immobile sopracitato dei terreni agricoli con prevalenza di qualità Seminativo ed in parte a Bosco Ceduo ed Incolto Sterile.

02.B) Confini

Le 4 particelle di ****OMISSIS**** (quelle lontane dalla casa per intenderci) sono al Foglio n. 70, la casa ed i terreni adiacenti al Foglio 85.

Per le particelle iscritte nel **Foglio n. 70**, i confinanti sono:

1. ****OMISSIS****;

Nata a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** - CF ****OMISSIS****

2. ****OMISSIS****;

Nato a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** - CF ****OMISSIS****.

3. ****OMISSIS****;

Nato a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** - CF ****OMISSIS****.

Per le particelle iscritte nel **Foglio n. 85**, i confinanti sono:

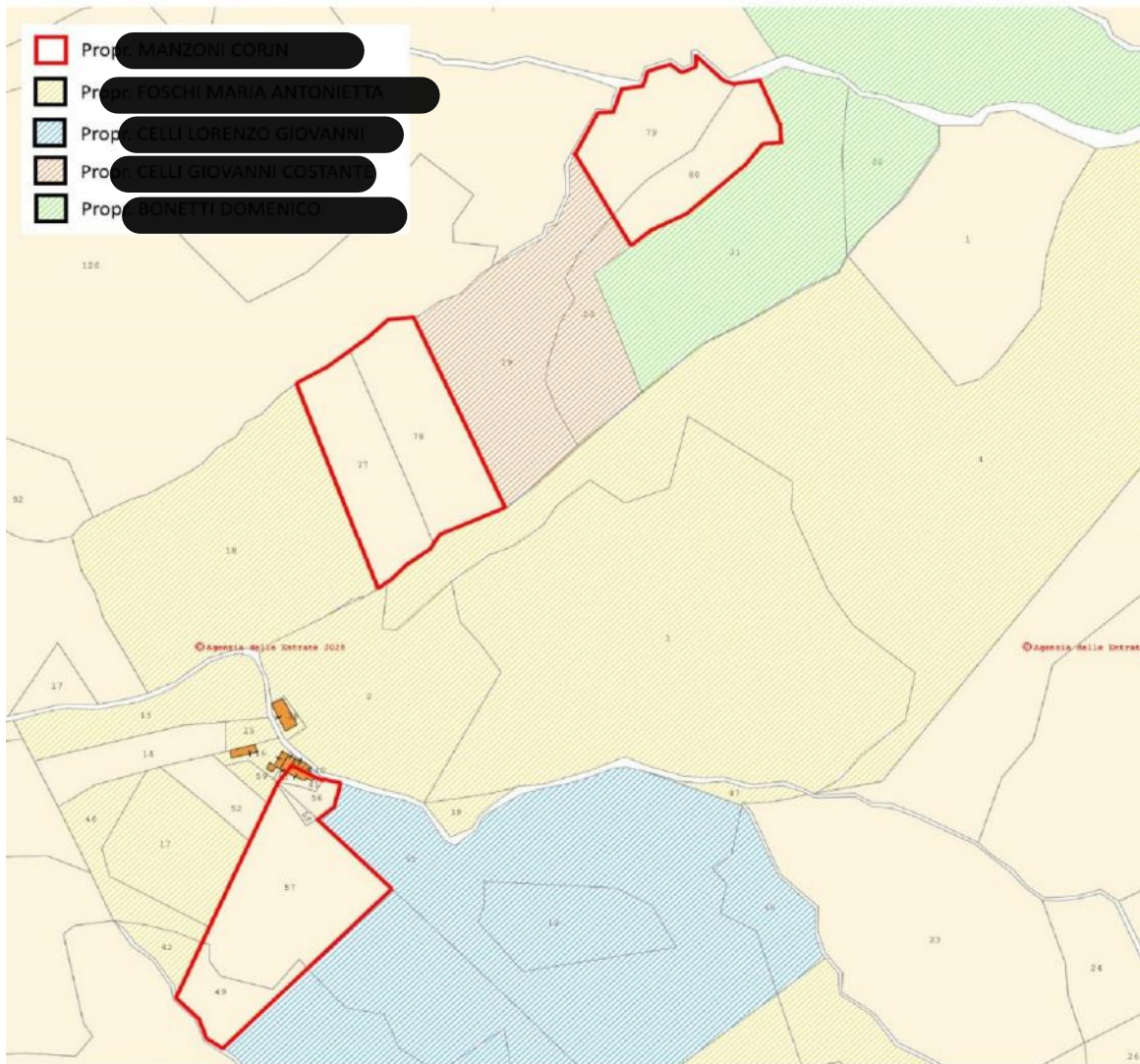
1. ****OMISSIS****;

Nata a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** - CF ****OMISSIS****

2. ****OMISSIS****;

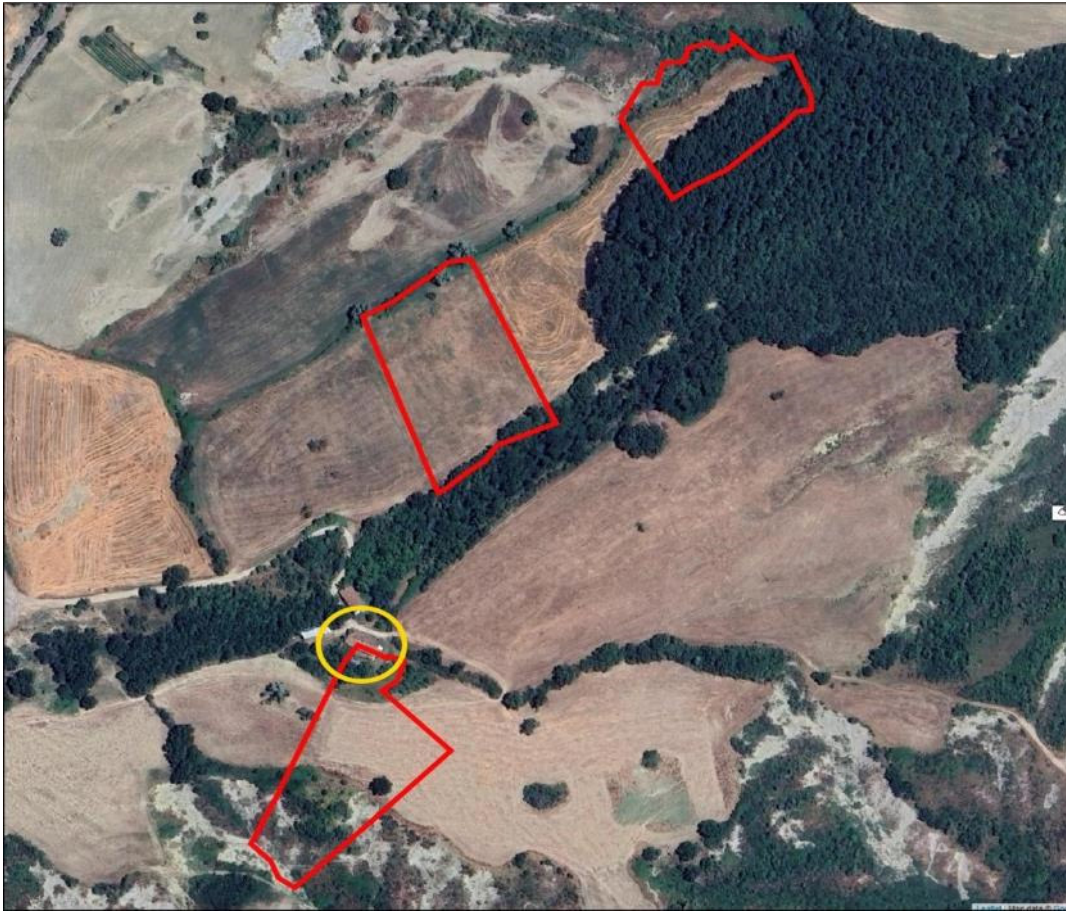
Nato a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** - CF ****OMISSIS****.





Individuazione degli immobili nel territorio comunale di Civitella di Romagna





Aerofotogrammetria.



Planimetria catastale.



02.C) Dati Catastali attuali

Catasto Fabbricati del Comune di CIVITELLA DI ROMAGNA (C777)

- Foglio 85 – Particella 41– Subalterno 1 - Categoria A3 – Classe 1 – Vani 6
Rendita Catastale Euro 201,42;
Intestato a: ****OMISSIS****.
- Foglio 85 – Particella 41 – Mq 93 - **Ente Urbano** (Riportato nel Catasto Terreni);
Intestato a: ****OMISSIS****.

Catasto Terreni del Comune di CIVITELLA DI ROMAGNA (C777)

Foglio 85 – Particella 49;

- INCOLTO STERILE - Dati di Superficie Mq 1.600.;;
Intestato a: ****OMISSIS****.

Foglio 85 – Particella 56;

- SEMINATIVO – Classe 3: Reddito Domenicale Euro 0,69- Reddito Agrario Euro 0,89 - Dati di Superficie Mq 383.
Intestato a: ****OMISSIS****.

Foglio 85 – Particella 57;

- SEMINATIVO – Classe 3: Reddito Domenicale Euro 11,06 – Reddito Agrario Euro 14,21 - Dati di Superficie Mq 6.116.
Intestato a: ****OMISSIS****.

Foglio 85 – Particella 58;

- SEMINATIVO – Classe 3: Reddito Domenicale Euro 0,24 - Reddito Agrario Euro 0,31 - Dati di Superficie Mq. 135.
Intestato a: ****OMISSIS****.

Foglio 70 – Particella 77;

- SEMINATIVO ARBORATO – Classe 4 – Reddito Domenicale Euro 14,49 - Reddito Agrario Euro 13,37 - Dati di Superficie Mq 4.316.
Intestato a: ****OMISSIS****.



Foglio 70 – Particella 78;

- SEMINATIVO - Classe 2 - Reddito Domenicale Euro 14,11 - Reddito Agrario Euro 14,11 - Dati di Superficie Mq 4.967.

Intestato a: ****OMISSIS****.

Foglio 70 – Particella 79;

- SEMINATIVO - Classe 2 - Reddito Domenicale Euro 10,65- Reddito Agrario Euro 110,65 – Dati di Superficie Mq 3.749.

Intestato a: ****OMISSIS****.

Foglio 70 – Particella 80;

- BOSCO CEDUO - Classe 2 - Reddito Domenicale Euro 1,73 - Reddito Agrario Euro 0,79 - Dati di Superficie Mq 3.046.

Intestato a: ****OMISSIS****.

TOTALE SUPERFICIE ISCRITTA AL CATASTO TERRENI:

MQ 24.312

02.D) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.

• *Atto esecutivo/cautelativo verbale di pignoramento del 24/02/2025 a favore di ****OMISSIS**** con sede legale in ****OMISSIS**** e Nota di Trascrizione dell'i Agenzia delle Entrate di Forlì di cui al Registro Generale n.3702 – Registro Particolare n. 2215 del 06/03/2025.*

Catasto Fabbricati del Comune di CIVITELLA DI ROMAGNA (C777)

- **Foglio 85 – Particella 41** – Subalterno 1 - Categoria A3 - Classe 1 – Vani 6
Rendita Catastale Euro 201,42;
Intestato a: ****OMISSIS****.
- **Foglio 85 – Particella 41** – Mq 93 - **Ente Urbano** (Riportato nel Catasto Terreni);
Intestato a: ****OMISSIS****.



Catasto Terreni del Comune di CIVITELLA DI ROMAGNA (C777)

Foglio 85 – Particella 49;

- INCOLTO STERILE - Dati di Superficie Mq 1.600;

Intestato a: ****OMISSIS****.

Foglio 85 – Particella 56;

- SEMINATIVO – Classe 3: Reddito Domenicale Euro 0,69- Reddito Agrario Euro 0,89 ;
Dati di Superficie Mq 383.

Intestato a: ****OMISSIS****.

Foglio 85 – Particella 57;

- SEMINATIVO – Classe 3: Reddito Domenicale Euro 11,06 - Reddito Agrario Euro 14,21;
Dati di Superficie Mq 6.115.

Intestato a: ****OMISSIS****.

Foglio 85 – Particella 58;

- SEMINATIVO – Classe 3: Reddito Domenicale Euro 0,24 - Reddito Agrario Euro 0,31 ;
Dati di Superficie Mq 135.

Intestato a: ****OMISSIS****.

Foglio 70 – Particella 77;

- SEMINATIVO ARBORATO- Classe 4 - Reddito Domenicale Euro 14,49 - Reddito Agrario Euro 13,37 - Dati di Superficie Mq 4.316.

Intestato a: ****OMISSIS****.

Foglio 70 – Particella 78;

- SEMINATIVO - Classe 2 - Reddito Domenicale Euro 14,11 - Reddito Agrario Euro 14,11 ;
Dati di Superficie Mq 4.967.

Intestato a: ****OMISSIS****.

Foglio 70 – Particella 79;

- SEMINATIVO - Classe 2 - Reddito Domenicale Euro 10,65- Reddito Agrario Euro 110,65 -;
Dati di Superficie Mq 3.749. Intestato a: ****OMISSIS****.



Foglio 70 – Particella 80;

- BOSCO CEDUO - Classe 2 - Reddito Domenicale Euro 1,73 - Reddito Agrario Euro 0,79

Dati di Superficie Mq 3.046.

Intestato a: ******OMISSIS******

I dati catastali coincidono con quelli riportati sia negli atti di Pignoramento Immobiliare che nella

Nota di Trascrizione.

La certificazione notarile è stata sostituita con la Certificazione Ipoctale attuale e storica richiesta dal Proponente ed allegata nel fascicolo.

02.E) Descrizione dell'unità immobiliare edilizia.

L'immobile oggetto di pignoramento è quindi una porzione di un edificio originariamente rurale (ora di civile abitazione), ove quest'ultimo risulta essere censito nel P.T.C.P. – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale per il Comune di Civitella di Romagna alla scheda n. 14 quale fabbricato di interesse storico – architettonico – testimoniale (L.R. 20/2000 – art. A-9 – comma 1). La disciplina di intervento edilizio è solo quella di *“Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B”*. Dal catasto storico (Catasto Toscano) e da una foto risalente agli anni “60” del secolo scorso si evince che l'edificio rurale ha circa un secolo di esistenza. Dai sopralluoghi effettuati si evince una particolarità che emersa nella lettura filologica della storia del fabbricato e che è poi stata confermata dalla scheda del P.T.C.P., ossia quella che l'intero edificio era stato edificato come mulino, per cui aveva una destinazione produttiva allora.

Nell'evoluzione compositiva dell'intero fabbricato è sorto anche un porticato, che di fatto è avulso dal contesto architettonico in quanto la sua struttura portante non è integrata con il fabbricato, probabilmente per una sorta di analogia di molti edifici colonici che hanno il portico rivolto verso SUD per la protezione del caldo durante il periodo estivo. Di fatto questo porticato è a tutti gli effetti una superfetazione così come riportato nella scheda.

Fatta questa doverosa premessa storica, la porzione del fabbricato colonico oggetto della corrente esecuzione immobiliare è costituito da un piano terra dove sono presenti due vani contigui destinati a cucina e a soggiorno ed un terzo vano non collegato ai primi due da cui si accede solo dall'esterno. Questo vano originariamente poteva essere una stalla, ora è una cantina. Un altro vano è un ripostiglio laterale da cui si accede unicamente dal lato laterale esterno. Una scala esterna conduce



al piano primo ed è in parte integrata nella copertura e dove a questo livello il pianerottolo di arrivo smista da una parte la zona notte costituita da due camere da letto e dall'altra un servizio igienico posto a lato del pianerottolo di arrivo. Ciò significa che per poter usufruire del servizio igienico bisognava uscire dalle camere, accedere al pianerottolo e successivamente nel servizio igienico.

L'immobile esecutato possiede anche una corte pertinenziale di proprietà esclusiva che si estende sino alle proprietà esegutate relative ai terreni agricoli. Nella corte è presente anche un box auto in lamiera che non è censito né dal Catasto Fabbricati, né tantomeno trascritto nelle planimetrie architettoniche. Essendo una struttura amovibile, questo box auto è facilmente smontabile e così si ripristina lo stato originario dei luoghi.

La struttura statica dell'edificio è costituita da murature portante in pietrame con solai intermedi e di copertura realizzati in travi in legno massello e piastrelle in laterizio, fatta eccezione del solaio della cantina dove abbiamo delle travi in calcestruzzo (cosiddette travi Varese) e solai in tavole di laterizio. Nella zona della cucina – soggiorno queste travi non sono in vista in quanto il soffitto è stato rivestito con un perlinato in legno mentre tutto ciò descritto è evidente nel solaio di copertura al piano primo. Il manto di copertura dell'intero edificio è in coppi.

Nella data del secondo accesso, che ha consentito l'ingresso nella la parte esegutata, si è constatato un certo grado di abbandono e disordine ovunque, come testimoniato dalle foto allegate. Si è subito rilevato la mancanza dell'impianto di riscaldamento all'interno dell'unità immobiliare e probabilmente il riscaldamento era delegato solo al camino presente in sala soggiorno. La cucina è alimentata solo dalla bombola a gas utilizzata a consumo presente nella zona cottura della cucina.

Tornando alle finiture dell'immobile, i pavimenti sono in ceramica monocottura e lo stesso materiale è stato utilizzato per diverse pareti rivestite nella zona giorno. I muri interni sono intonacati e tinteggiati, fatta eccezione nella parti rivestite. L'impianto elettrico non è a norma, l'impianto di scarico delle acque domestiche è probabilmente a "dispersione" ravvisato dei pozzetti di raccordo della linea ed una fossa "Imhoff", condivisa con l'unità immobiliare adiacente.

Gli infissi interni sono in legno, così come gli scuri esterni e che a prima deduzione appaiano gli ultimi interventi edili di manutenzione ordinaria più recenti, fatta eccezione della finestra del servizio igienico al piano primo che invece possiede un dispositivo oscurante costituito dalle tapparelle in PVC. Il piano primo è in totale stato di abbandono ed in una situazione di "grezzo avanzato" dove le murature in pietrame sono ancora tutte da rifinire, dove la pavimentazione è ancora allo stato grezzo. Anche qui è non esiste un impianto di climatizzazione e l'unico generatore di calore è un camino obsoleto posto in un angolo della prima stanza.



La scala di accesso al piano primo è costituita da una struttura portante in pietrame con la rifinitura in pietra bianca martellinata. Lo stato di conservazione dell'immobile esecutato è abbastanza deteriorato soprattutto nei vani interni mentre esternamente l'involucro esterno si presenta già in maniera sufficiente nel contesto generale. Ovviamente il paragone stride con la porzione adiacente, dove l'unità immobiliare confinante ha avuto di recente ed importanti lavori di ristrutturazione edilizia.

Sezione immobili agricoli -Terreni

I terreni agricoli che fanno parte alla proprietà esecutata sono ubicati in "ordine sparso" come si dice in gergo. In adiacenza all'abitazione abbiamo i terreni agricoli contrassegnati al Foglio 85. Particelle 49-56-57-58. Questi terreni si estendono lungo un dolce pendio sino a raggiungere un punto di valle abbastanza depressa. Infatti la particella 49, terminale del gruppo è contrassegnata come "incolto sterile". Le altre particelle sono destinate a seminativo. I terreni sono in buono stato di conservazione, segni evidente che i terreni sono oggetto di attività come la pulizia da erbacce e detriti, la lavorazione del suolo, la cura delle piante, la gestione dell'acqua, etc. Probabilmente il soggetto esecutato ha degli accordi con qualche agricoltore della zona.

In evidenza un piccolo proservizio ad uso deposito agricolo che non è accatastato e che è ubicato all'interno delle particelle al Foglio 85. Il proservizio è un "bene di interesse storico-artistico" classificato a sensi della Legge Regionale 20/2000 ma di fatto non ha valore economico proprio.

Le altre particella sono ubicate sul lato destro in una zona pianeggiante, salendo la strada sterrata che conduce dal podere Piaia di Sotto alla Strada Provinciale 68.

Le particelle distinte al Foglio 70 ai n. 77-78-79-80 ma sono collegate "a due a due", ossia le particelle 77-78 sono collegate, poi abbiamo la proprietà Celli, poi infine, su una piana leggermente degradante, le particelle 79-80. Quest'ultima è un bosco ed in effetti catastalmente è definita "Bosco Ceduo" mentre le altre sono tutte a seminativo.

Anche qui troviamo uno stato conservativo molto buono e valgono le stesse considerazioni espresse precedentemente.

All. 03 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutata e visura storica);

All. 04 – Planimetria catastale dei terreni;

All. 05 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare;

All. 06 – Relazione di verifica ipocatastale.



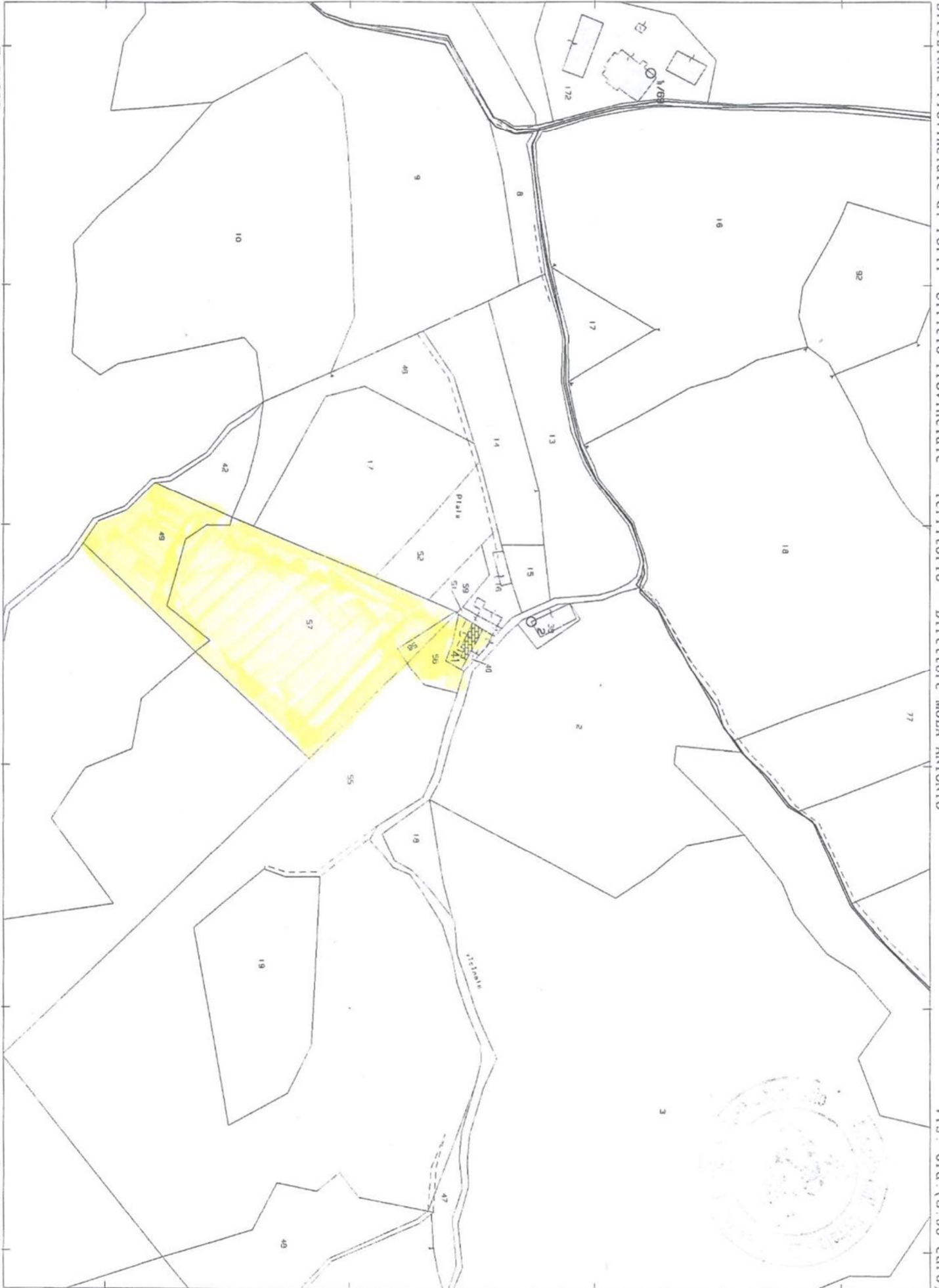
N=-57500

E=24200

Direzione Provinciale di Forlì Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MOIA ANTONIO

Vis. ord. (3.00 euro)

I Particella: 41



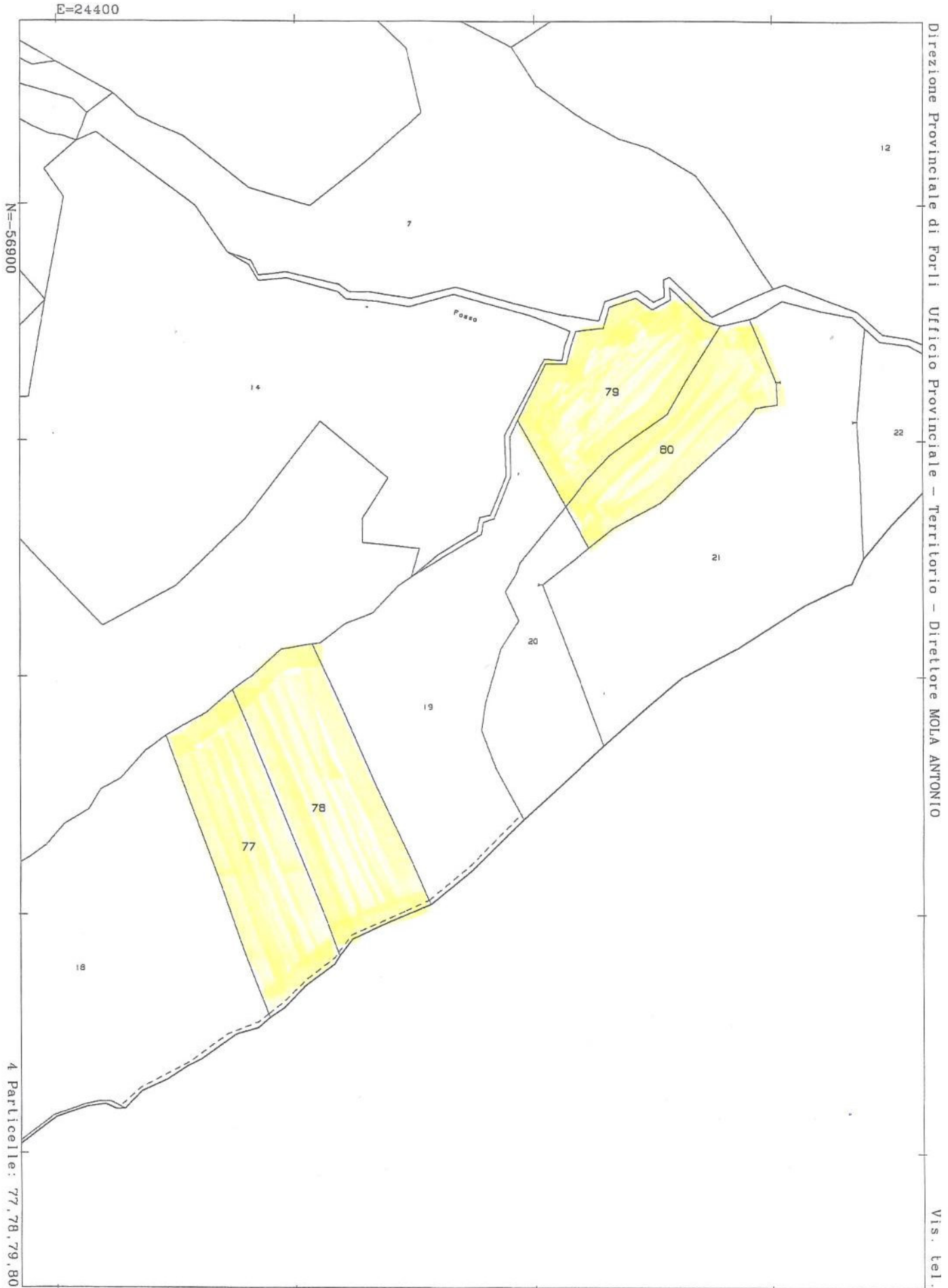
Comune: (FO) CIVITELLA DI ROMAGNA
Foglio: 85

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000

12-Mar-2025 9:23:13
Protocollo pratica F0021958/2025
Rich. n. 3390

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5294c9d20b42ccdae





4 Particelle: 77, 78, 79, 80

Comune: (FO) CIVITELLA DI ROMAGNA Scala originale: 1:2000 12-Mar-2025 16:16:30
Foglio: 70 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T428004/2025

Direzione Provinciale di Forlì Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MOLA ANTONIO

Vis. tel.

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5294c9d20b42cdae



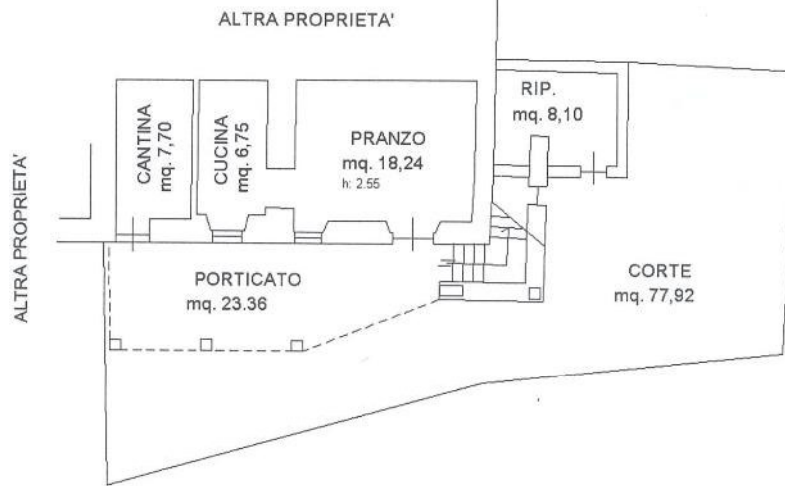
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì**

Dichiarazione protocollo n. FO0143252 del 08/06/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitella Di Romagna	
Loc. Pod. Piala	civ.
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 85 Particella: 41 Subalterno: 1	Compilata da: Fabbri Giuliano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Forlì' N. 1784

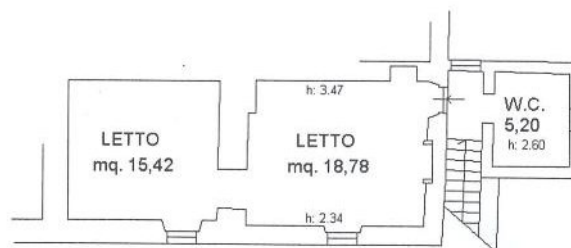
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

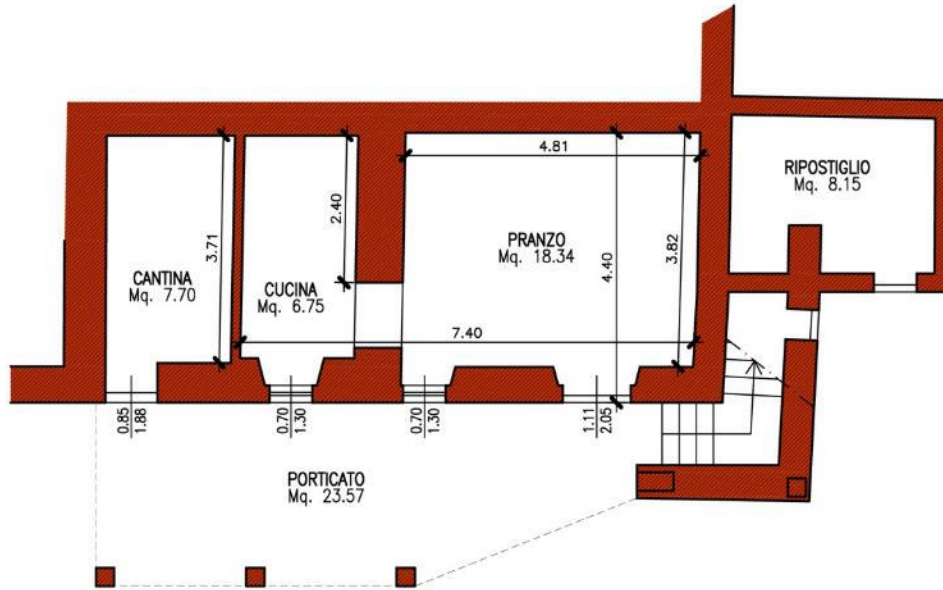
H: 255cm



PIANTA PIANO PRIMO

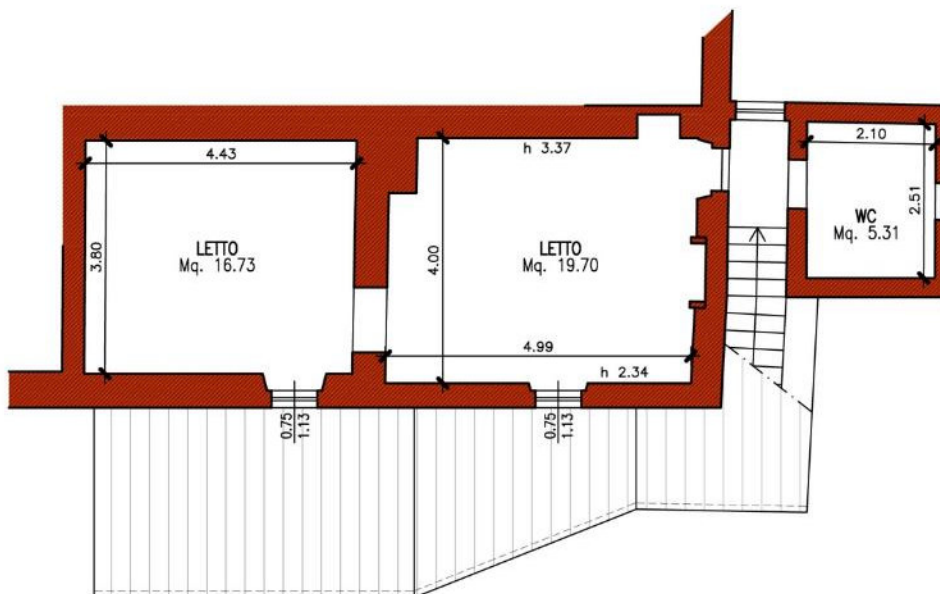


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2025 - Comune di CIVITELLA DI ROMAGNA (C777) - c. Foglio 85 Particella 41 Subalterno 1 >
FODERE PIALA DI SOTTO Piano T-1



PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:100

NORD



PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100

Rilievo dell'unità immobiliare



02.F) Documentazione Fotografica – Unità Immobiliare.



Fot. 01 – Vista generale dell’edificio ubicato nel podere “Piaia Di Sotto”, costituito oggi da diverse unità immobiliari.



Fot. 02 – Vista storica dell’edificio da una foto degli anni “60”.





Fot. 03 – Vista dell’edificio dalla parte tergale. La porzione di sinistra, compreso il manufatto intonacato, costituisce l’unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.





Fot. 04 – Vista del porticato.





Fot. 05 – Vista della porta di ingresso al piano terra.





Fot. 06 – Vista della porta di ingresso alla cantina del piano terra.





Fot. 07 – Vista della cantina.





Fot. 08 – Vista dell'unico elemento incongruo, ossia il box auto in lamiera.





Fot. 09 – Vista della zona pranzo-cucina al piano terra.





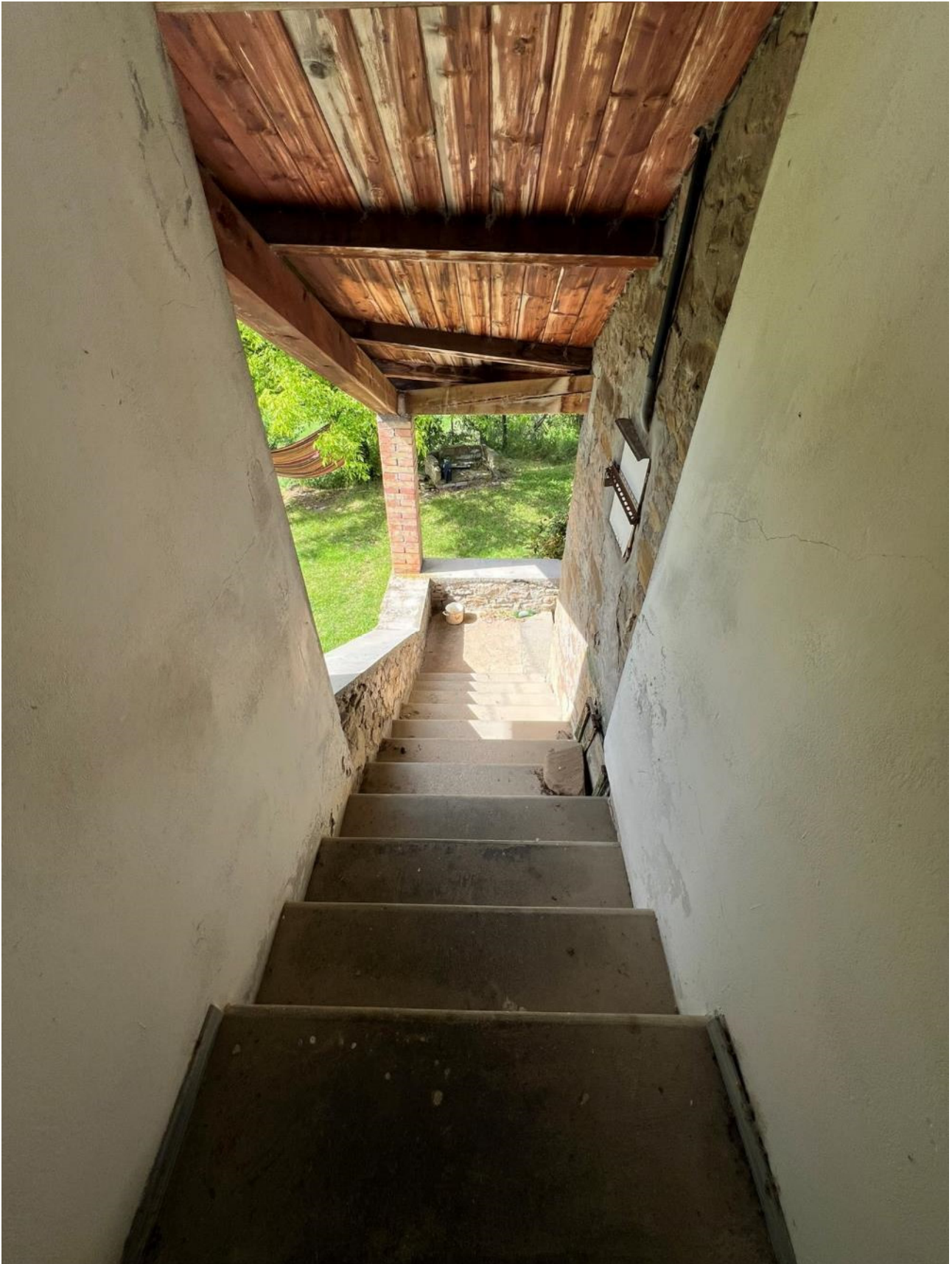
Fot. 10 – Vista della zona pranzo-cucina al piano terra.





Fot. 11 - Vista della cucina al piano terra.





Fot. 12 – Vista della scala esterna che conduce al piano primo.





Fot. 13 – Vista delle camere da letto al piano primo.





Fot. 14 – Vista delle camere da letto al piano primo.





Fot. 15 – Vista dello stato edilizio attuale del piano primo.





Fot. 16 – Vista del servizio igienico ubicato al piano primo, scollegato dalle camere da letto.

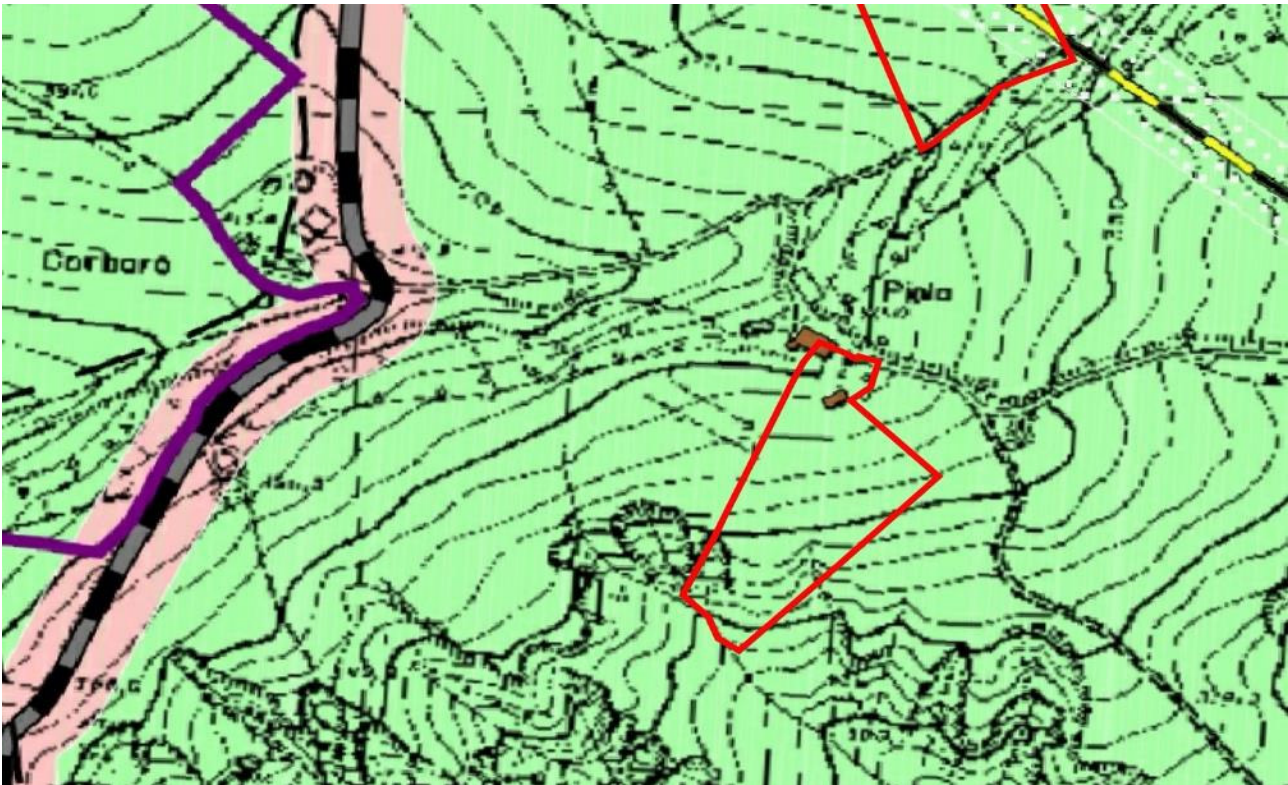


02.H) Documentazione Fotografica – Terreni agricoli



Fot. 1 e fot.2 – Vista dei terreni agricoli di cui al Foglio 85 – Particelle 56-57-58-49. Quest’ultima è distinta come “Incolto sterile” e rimane sullo sfondo, ai margini del calanco.










LEGENDA

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)
-  Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola- zootecnica-seminativo (Art. A-18b)
-  Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi di valore naturale- ambientale (Art. A-18c)
-  Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva (Art. A-18d) 
-  Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente naturale - ambientale e forme di zootecnia a pascolo naturali ed alpeggio (Art. A-18e)

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A - 19 L.R. 20/2000)

-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura (Art. A-19a)
-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle (Art. A-19b)
-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di elevata connotazione paesaggistica (Art. A-19c)
-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con specializzazione zootecnica intensiva (Art. A-19d)
-  Limite all'insediamento di allevamenti intensivi rispetto al territorio urbano

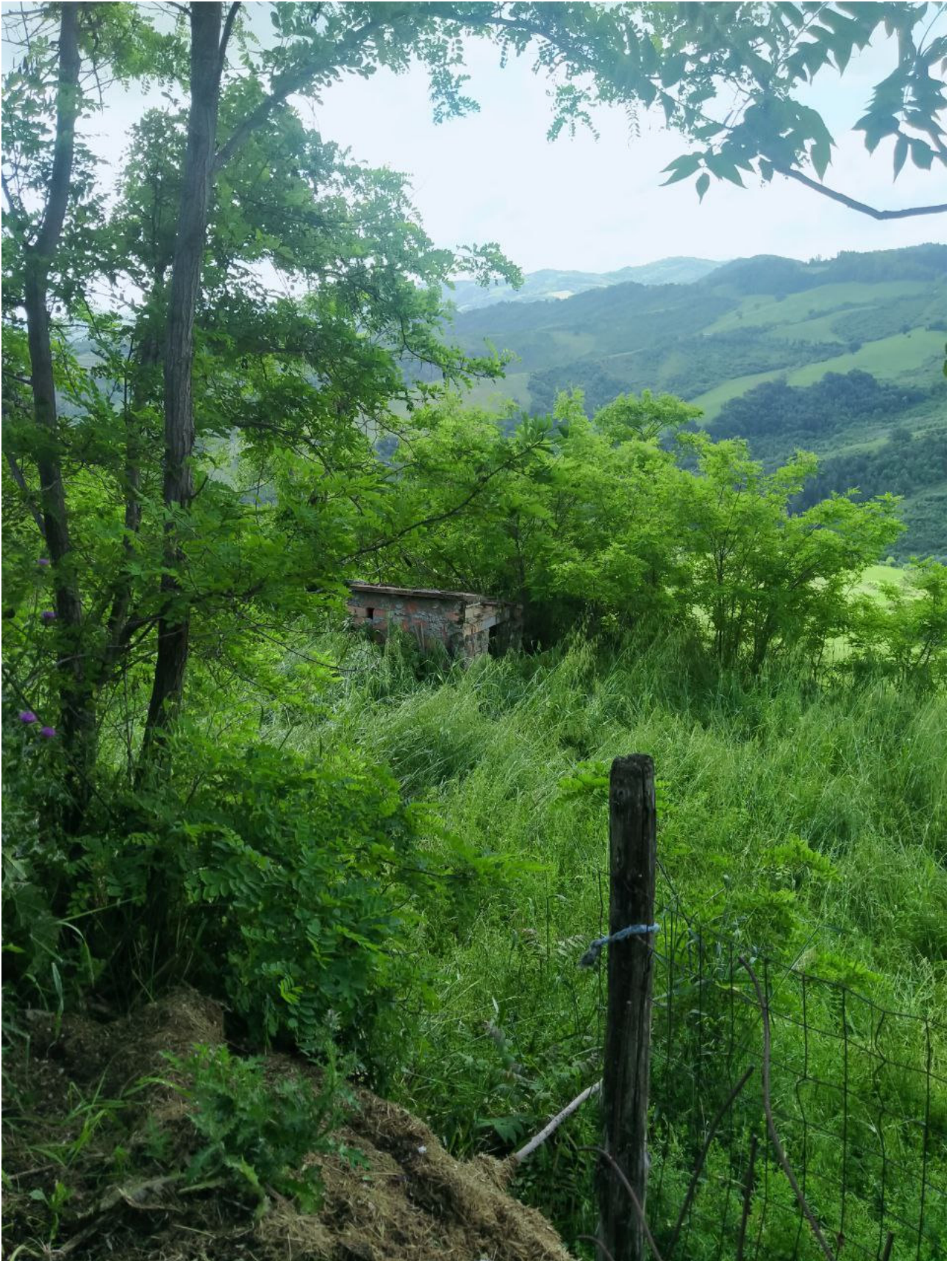
Ambito agricolo periurbano (Art. A - 20 L.R. 20/2000)



Beni di interesse storico-testimoniale del territorio rurale (Art. A-8 L.R. 20/2000)

-  Fabbricati 
-  Manufatti





Fot. 3 – Vista del proservizio classificato come bene di interesse storico testimoniale, di cui alla mappa del P.T.C.P.





Fot. 4 – Vista dei terreni agricoli di cui al Foglio 70 – Particelle 77-78 distinti come “Seminativo”.





Fot. 5 – Vista dei terreni agricoli di cui al Foglio 70 – Particelle 77-78 distinti come “Seminativo”.





Fot. 6 e fot.7 – Vista dei terreni agricoli di cui al Foglio 70 – Particelle 79-80. La particella 80 è distinta come “Bosco Ceduo”, sullo sfondo



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

03.A) Proprietà e atto di provenienza.

Le proprietà sono in capo al soggetto esecutato:

OMISSIS, nata a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** – Codice Fiscale
OMISSIS.

I beni sono pervenuti al soggetto esecutato con atto di compravendita datato 04/06/2019 notaio rogante dott. Luca Ciambrelli di Forlimpopoli, Repertorio n.1313 – registrato a Forlì il 04/06/2019 al n.4190 Serie 1T e trascritto a Forlì il 05/06/2019 al n. 9486 Registro Generale e al n. 6268 Registro Particolare.

La parte venditrice era costituita dal seguente soggetto:

OMISSIS, nata a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** – Codice Fiscale
OMISSIS.

03.B) Titolo antecedente al ventennio.

Nell'atto di compravendita la sig.ra ***OMISSIS*** ha dichiarato che relativamente alle particelle iscritte al Catasto Terreni ovvero le suindicate **particelle 77-78-79-80 del foglio 70** e alle suddette particelle **49-57- 58 del Foglio 85** che:

- Per la quota ideale pari ad un quarto (**1/4**), in quanto figlia e in qualità di erede, in virtù della successione legittima del *de cuius* ***OMISSIS*** (catastralmente identificato come ***OMISSIS***), nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** e deceduto il ***OMISSIS***, la cui dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Forlì in data 22 luglio 1988 al n. 48 vol. 506 e trascritta a Forlì in data 2 marzo 1989



al n. 2.648 reg. gen. e dal n. **1.996** reg. part.;

- per la restante quota ideale pari a tre quarti (**3/4**), in virtù dell'atto di donazione a rogito del Notaio Giorgio Papi in data 28 giugno 1996, rep. n. 22.791, registrato a Forlì il 18 luglio 1996 al n. 1607 e trascritto a Forlì in data 17 luglio 1996 al n. 7.835 reg. gen. ed al n. **5.554** reg. part.;

relativamente alle suindicate **particelle 41 e 56 del foglio 85:**

- per la quota ideale pari ad un quarto (**1/4**), in virtù dell'atto di permuta a rogito del Notaio Giorgio Papi in data 28 giugno 1996, rep. n. 22.791, registrato a Forlì il 18 luglio 1996 al n. 1607 e trascritto a Forlì in data 17 luglio 1996 al n. 7.834 reg. gen. e dal n. **5.553** reg. part.;
- per la restante quota ideale pari a tre quarti (**3/4**), in virtù del suddetto atto di donazione a rogito del Notaio Giorgio Papi in data 28 giugno 1996, rep. n. 22.791, registrato a Forlì il 18 luglio 1996 al n.1607 e trascritto a Forlì in data 17 luglio 1996 al n. 7.835 reg. gen. ed al n. **5.554** reg. part..

Sempre nell'atto di compravendita si afferma che la particella su cui insiste il fabbricato ed il fabbricato stesso, quindi la particella n.41 del Foglio 85, sono state oggetto di D.I.A. n. 57/2007 per mutamento di destinazione d'uso senza opere da rurale ad urbano, per cui vale la stessa nota riportate sopra per i terreni.

03.C) Vincoli e patti indicati negli atti.

Non risultano nell'atto di compravendita vincoli e/o patti tra le parti.

Vedi All. 07 – Atti di compravendita del 04/06/2019 – Notaio dott. Luca Ciambrelli.

QUESITO 4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ,VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBA 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.

L'Esperto Estimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 24/04/2025 le trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in capo all'esecutato. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono le medesime contenute nella Certificazione Ipotecaria dell'Avv. ******OMISSIS******, legale della Parte Creditrice ad integrazione del procedimento generale di esecuzione immobiliare.

All. 08– Ispezioni ipotecarie generali relativa all'Esecutata.

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

L'Esperto Estimatore in data 24/04/2025 ha estratto copia delle planimetrie catastali (fabbricato e terreni) degli immobili e precisamente le mappe catastali, le planimetrie catastali degli immobili e le visura catastali.

QUESITO 6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Estimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

QUESITO 7. RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, ECC.), INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE (SOGGETTI A PROROGA O MENO, FONDATI SU PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DEFINITIVI O MENO), IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITÀ IN BASE AI CANONI DI



MERCATO (OVE POSSIBILE PRECISI INOLTRE LE MODALITÀ CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

Attualmente i beni immobiliari oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa sono nella disponibilità della Parte Debitrice. L'immobile è libero e non sono stati rinvenuti contratti di locazione.

QUESITO 8. PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA 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.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.

Le verifiche delle formalità giuridiche effettuate dal presente Esperto Stimatore non risultano gravami di natura tecnica. Non essendo poi l'immobile configurato come un condominio, non esistono neppure vincoli di natura condominiale, né prelaioni legali.

08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologico, storico ed artistico.

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono interessato ai seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Territoriale di Coordinamento Comunale Strutturale Comunale (P.T.C.P);
- Piano Strutturale Comunale (P.S.C);



- Regolamento Urbanistico Edilizio - RUE del Comune di Civitella di Romagna.
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico;

I vincoli in capo agli immobili pignorati sono i seguenti;

- Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico ;
- R.D. 3267/1923 e L.R. 3/1999 in materia di vincolo idrogeologico.
- Autorità di Bacino;
- Area di tutela ambientale ai sensi D.Lgs.42/2004.

Tutti i vincoli sono richiamati nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente Relazione Tecnica Estimativa ed alla scheda n. 687 del Comune di Civitella di Romagna, la cui copertina è inserita alla pagina seguente della presente Relazione ed il cui contenuto è inserito come Allegato.

All. 17 – Scheda Immobile – Comune di Civitella di Romagna





COMUNE DI CIVITELLA DI ROMAGNA



PIANO STRUTTURALE COMUNALE

PSC/RUE

Censimento degli edifici storici

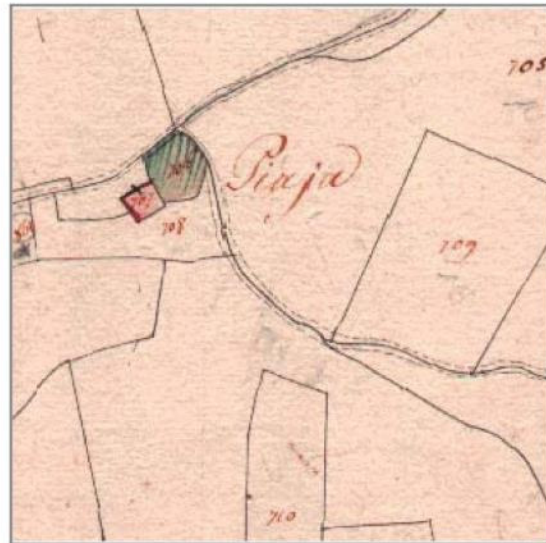
Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20: Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio

SCHEDE DI ANALISI E INDICAZIONI OPERATIVE RELATIVE AGLI EDIFICI DEL TERRITORIO RURALE

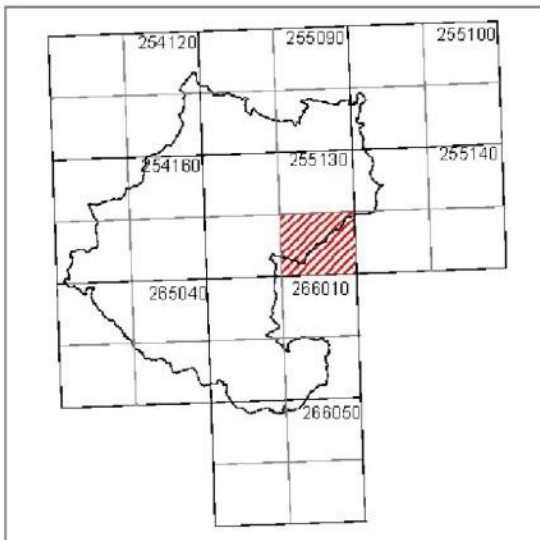
Toponimo : **Piala**

Codice bene: **0687**

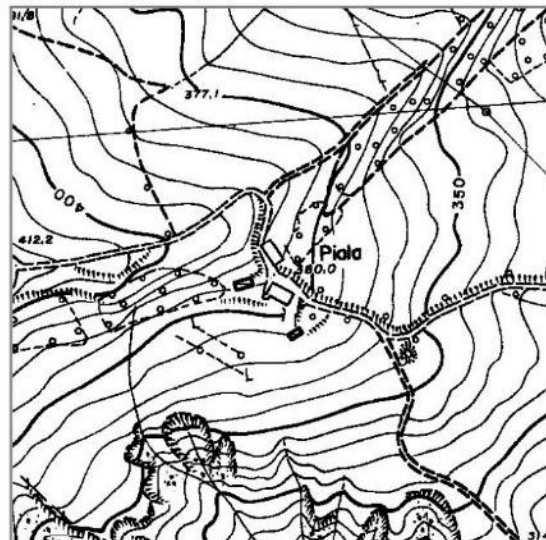
Toponimo antico : Pija



Stralcio catasto storico



Quadro d'unione CTR 1:5000



255132

CIVITELLA DI ROMAGNA

Piala

0687



QUESITO 9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili all'acquirente.

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

L'immobile edilizio esecutato in oggetto non rientra in un condominio e quindi non esistono spese condominiali pregresse o future. Le spese di gestione si possono quantificare in qualche bolletta di energia elettrica e qualche bombola del gas utilizzata per la cottura dei cibi. Non esiste un impianto di riscaldamento. Possiamo concludere con un costo annuo indicativo pari ad **€ 500,00 al massimo**.

Le spese di gestione e di manutenzione ordinaria per gli immobili agricoli, questi non sono quantificabili, ossia potrebbero essere pari a nulla. In effetti i terreni agricoli sono in buono stato nel senso che vengono puliti, concimati ed arati e questo fa pensare che l'Esecutata abbia concesso a qualche agricoltore locale la coltivazione dei suoi terreni, senza però sottoscrivere un vero e proprio contratto di mezzadria.

QUESITI 11 E 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;PROVVEDERÀ INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSO PERSO DI VALIDITÀ;



Per quanto concerne la destinazione urbanistica dell'immobile edilizio esecutato questa è "Fabbricato in zona agricola destinato a civile abitazione" e lo si deduce dalla documentazione acquisita in seguito alla compravendita immobiliare già descritta

Per la destinazione urbanistica dei terreni questi sono agricoli, da come descritto nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica. È stato obbligatorio acquisire il C.D.U. ai sensi del comma 2 dell'art.30 del D.P.R. 380/2001 e che si allega alla presente Relazione Tecnica Estimativa.

QUESITO 13. PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI È SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI, DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.A) Regolarità edilizia - Precedenti autorizzativi.

I precedenti edilizi relativi all'unità immobiliare in oggetto sono stati richiamati nell'atto di compravendita del 04/09/2019 e sono solo una pratica di cambio di destinazione d'uso datata 05/07/2007 da rurale ad urbano, senza opere edilizie. L'unità immobiliare è un ante 1967.

13.B) AGIBILITA'

Il Decreto/Certificato di Abitabilità del predetto immobile esecutato non esiste.

All. 09 – Certificato di Destinazione Urbanistica.

All. 10 – Comune di Civitella di Romagna - Precedenti autorizzativi.



QUESITO 14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.6.2001, N. 380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

L'immobile edilizio esecutato non presenta opere abusive, fatto salvo la presenza di un box in lamiera, non strutturale, che è facilmente smontabile e rimovibile.

QUESITO 15. VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello ed uso civico. Ed il diritto dell'Esecutata sui beni pignorati è complessivamente per la proprietà piena ed intera.

QUESITI 16 E 17. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ARTICOLO 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITÀ DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSÌ COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.6.13 N. 12976,



INTITOLATA «CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N. 63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI»), PRECISANDO SIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARÀ 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 PLURALITÀ 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 ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: (A) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 METRI QUADRATI; (B) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; (C) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; (D) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; (E) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON È NECESSARIO GARANTIRE UN COMFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M.26.6.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA;

Dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile "è dotato di APE – Attestazione Prestazione Energetica.

Il DGR 1383/2020 e il DGR 1385/2020, ovvero "Requisiti minimi delle Prestazioni Energetiche degli Edifici e Certificazioni energetiche degli edifici" emanate dalla Regione Emilia Romagna che hanno apportato delle modifiche rispettivamente alla Dgr. 967/2015 e alla Dgr. 1275/2015, dichiarano l'obbligo dell'APE anche per gli edifici civili che non abbiano impianto di climatizzazione.

L'APE è stata redatta dal Geom. Claudio Calderoni di Forlì ed ora, in virtù del suo pensionamento e del ritiro dall'attività professionale con tanto di deposito del timbro presso il Collegio dei Geometri di Forlì-Cesena, ne ha conservato solo una copia originale. Il presente Esperto Stimatore ha recuperato l'unica copia originale presso la sua residenza in data 18/07/2025 a Forlì.

La sua certificazione attesta che l'immobile è in classe "G" con indice di prestazione energetica $EP_{gl,nren} = 587,86 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.



Il numero dell'APE è il seguente: **00412-035266-2019** ed è stato rilasciato in data 20.05.2019 ed è valido sino al 20.05.2029.

All. 12– Attestazione di Prestazione Energetica.

QUESITO 18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 1.000,00);

L'unità immobiliare in oggetto è già censita al N.C.E.U. in relazione alla D.I.A. del 05/07/2007 presentata dalla precedente proprietà, ossia il cambio di destinazione d'uso senza opere da fabbricato abitativo rurale a fabbricato abitativo civile, pratica redatta dal Geom. Giuliano Fabbri di Civitella di Romagna.

QUESITO 19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE È GIÀ STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVENE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);

Non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

QUESITO 20. PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, ALCALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI



VALUTAZIONE IVS ED EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHÉ PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE);

STIMA DEGLI IMMOBILI.

20.A) Scelta del criterio di stima;

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima. Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

Metodologia diretta: è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;



- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

Metodologie indirette: sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- *Capitalizzazione del reddito:* la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimeposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.



- *Valore di trasformazione*, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- *Valore di surrogazione*, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- *Valore complementare*, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- *Costo di produzione (costruzione o ricostruzione)*: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.



Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È un procedimento estimativo che consente di calcolare il valore di un bene immobile ed è dato dalla somma del valore di mercato del suolo e del **costo di ricostruzione a nuovo** del fabbricato deprezzandolo del valore dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica.

La stima viene effettuata per gli impianti produttivi, di complessi industriali, di immobili fuori produzione o realizzati con tecnologie desuete, per i quali spesso sono preclusi altri procedimenti di stima, in quanto la dinamicità del mercato di riferimento è molto scarsa.

Tale approccio è impiegato anche per immobili a destinazione non ordinaria (*industrie, scuole, ospedali, caserme, ecc.*) che non sono apprezzati dal mercato ed è utilizzato nella stima per indennità di esproprio, al riscatto delle concessioni, alla valutazione dei portafogli immobiliari parte di fondi immobiliari, o nella determinazione del premio per assicurazioni.

20. B) STIMA DEI TERRENI – VALORE DEI TERRENI

La stima dei terreni agricoli seguirà la metodologia della stima diretta, ossia la comparazione con altri terreni e/o l'indicazione coi parametri forniti dall'Agenzia delle Entrate - Regione Emilia Romagna con i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) e con i valori pubblicati da portali immobiliari e/o associazioni di categoria.

I Valori Agricoli Medi dei terreni sono determinati dalle relative Commissioni provinciali in attuazione dell'art. 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 17. Il presente Esperto Stimatore ha preso in esame i valori agricoli medi riferiti all'ambito della Provincia di Forlì-Cesena e nella fattispecie la località di Civitella di Romagna collocata nella Regione Agraria n. 2 – Colline del Montone e del Bidente.

Quindi il presente Esperto Stimatore ha fatto riferimento alla Provincia di Forlì-Cesena i cui valori agrari sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT) n. 53 del 07.03.2025 dove i valori medi ad Ha (ettaro) si evincono dalla relativa tabella nella colonna "Regione Agraria n° 2 – Colline del Montone e del Bidente".



Tali valori vengono pubblicati anche nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ma attualmente sono presenti solamente quelli riferiti al 2024 che sostanzialmente sono gli stessi, quindi senza aumento dei valori medi.

I V.A.M. offrono indicazioni interessanti e reali per quanto concerne i valori dei terreni destinati a incolto sterile, seminativo, bosco ceduo,

All. 13 – Valori Agricoli Medi Emilia Romagna.

- **Bosco ceduo**

Per definizione il bosco ceduo è una forma di governo del bosco che sfrutta la capacità delle latifoglie di emettere nuovi fusti (polloni) a partire da gemme presenti alla base della ceppaia o sul fusto di un albero tagliato, capitozzato o sgamollato. Le conifere autoctone non hanno capacità pollonifera. Si prende come riferimento il valore del bosco ceduo come governato quindi un valore dei V.A.M. pari ad € 6.000/ha, ossia € 0,60/mq.

- **Incolto sterile.**

Incolto “sterile” si riferisce a un terreno che, per le sue caratteristiche naturali o per mancanza di interventi, non è idoneo alla coltivazione o alla produzione agricola. Questi terreni sono spesso caratterizzati da scarsa fertilità, difficoltà di accesso o altre caratteristiche che ne impediscono l'utilizzo produttivo. Il loro valore, quindi, è generalmente inferiore rispetto ai terreni coltivati o potenzialmente coltivabili.

Il valore è pari ad € 1.300€/ha, ossia € 0,13/mq.

- **Seminativo e seminativo arborato.**

Il seminativo è il terreno destinato alla semina per la coltivazione di cereali, ortaggi, foraggere, ecc.; Per seminativo “arborato” in italiano si riferisce a un terreno agricolo (seminativo) dove sono presenti alberi, il cui prodotto contribuisce in modo significativo al reddito del terreno. In pratica, è un seminativo dove si coltivano anche alberi da frutto, olivi, o altra vegetazione arborea, oltre alle colture tradizionali.

Il calcolo del valore seminativo si è preso il parametro della Regione Agraria n. 2 – Colline del Montone e del Bidente della Provincia di Forlì-Cesena.

Il valore risulta quindi € 16.150,00/ha, ossia € 1,615/mq.

Per il seminativo arborato a questo valore si può aggiungere tranquillamente un 15% in più, in base



ad una serie di informazione raccolte presso la Coldiretti Forlì-Cesena. Il valore del seminativo arborato si può stimare ad € 19.000/ha, ossia € 1,9/mq.

CALCOLO DELLE SUPERFICIE DEI TERRENI E VALUTAZIONE COMMERCIALE

PARTICELLA CATASTO TERRENI- * (attuale destinazione coltura)	Mq.	Valore €/mq	VALORE COMMERCIALE (€)
FG 70 – Part. 77 – Seminativo Arborato	4.316	1,90	8.200,40
FG 70 – Part. 78 – Seminativo	4.967	1,615	8.021,71
FG 70 – Part. 79 – Seminativo	3.749	1,615	6.054,64
FG 70 – Part. 80 – Bosco Ceduo	3.046	0,60	1.827,60
FG 85 – Part. 49 – Incolto Sterile	1.600	0,13	208,00
FG 85 – Part. 56 – Seminativo	383	1,615	618,55
FG 85 – Part. 57 – Seminativo	6.116	1,615	9.877,34
FG 85 – Part. 58 – Seminativo	135	1,615	218,03
Totale Superficie mq.	24.312	TOTALE €	35.026,27

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI STIMA DEI TERRENI

	CONSIST.(mq)	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Terreni agricoli	24.312		35.026,27
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)		0,10	3.502, 63
TOTALE ARROTONDATO		TOTALE	31.523,64
			31.500,00

Possiamo affermare che il valore di mercato dei terreni agricoli in oggetto ammonta con gli arrotondamenti e la riduzione assenza garanzia dei vizi ad **€ 31.500,00 (Euro Trentunomilacinquecento//00)**.

20.C) Determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione.

Trattasi di un immobile ad uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito come "Superficie Commerciale", definita dalla normativa definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.



Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente. Per le pertinenze vengono applicati dei coefficienti perequativi, ovvero nel caso specifico:

- **100%** in base di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) per quanto riguarda l'unità principale ad uso abitazione;
- **20 %** in base alle pertinenze quali cantine e ripostigli non collegate ai vani principali.
- **35%** per portici e patii, applicabili sino a 25%, e **10%** oltre a tale superficie.
- **10%** in base alle pertinenze esclusive sino a 25 Mq e **2%** oltre tale superficie.

La consistenza dell'immobile è desunta e calcolata in base alle planimetrie e dal rilievo eseguito alla data del sopralluogo relativo ai due accessi con il Custode Giudiziario.

La corte interna esclusiva ha una superficie pari mq 101,28 di cui Mq. 23,36 sono destinati a portico.

**VERIFICA DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA
PODERE PIAIA DI SOTTO - GIAGGIOLO DI CIVITELLA DI ROMAGNA (FC)**

		MQ	%	CONSIST.
Abitazione	PT	37,22	100%	37,22
Abitazione	P1	60,21	100%	60,21
Cantina	PT	11,48	20%	2,30
Ripostiglio	PT	14,20	20%	2,84
Porticato	PT	23,36	35%	8,18
Corte interna fino a 25 mq	PT	25,00	10%	2,50
Corte interna oltre i 25 mq	PT	59,92	2%	1,20
			TOTALE	114,45

20.D). Valore di stima dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione ;

- Le condizioni estrinseche del complesso immobiliare denominato "Podere Piaia DI Sotto" non sono positive in quanto lo stesso immobile è raggiungibile solamente percorrendo uno stradello non asfaltato in pendenza ed il cui accesso a questo stradello è unicamente dalla strada Provinciale n. 68. Aggiungo che questo accesso non è visibile dalla stessa strada provinciale, né tantomeno segnalato da cartelli stradali.



- Non esistono servizi pubblici e/o servizi alle persone in questo luogo. I più vicini sono a Voltre che rimane circa a 4 Km dall'immobile in oggetto.
- Per quanto concerne l'unità immobiliare in oggetto non presenta nessun problema strutturale livello statico ma è indispensabile una quantificazione di una serie di lavori di manutenzione straordinaria, condizione necessaria per ripristinare un livello di vivibilità apprezzabile. A tal fine è stato elaborato un Computo Metrico Estimativo delle opere edilizie ed impiantistiche che ovviamente contribuiscono a deprezzare la qualità dell'immobile, ma che altresì contribuiscono a rendere più adeguato il valore derivante dalla stima, che è stata quantificata pari ad € 49.959,60 comprensiva di lavori ed oneri tecnici, incluso di IVA.
- Sono necessarie le rimozioni degli elementi provvisori incongrui per il valore dell'immobile deve essere decurtato anche dalla rimozione del box auto esterno (che non risulta in nessuna planimetria) del tipo amovibile, costituito da lamiera in metallo che devono essere smontate e stoccate presso una qualsiasi isola ecologica HERA. Il costo indicativo è pari ad € 500,00.
- Sarà applicata anche la riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi.
- Il criterio scelto per la stima del presente immobile è quello della "Metodologia Diretta", basata sull'identificazione di un prezzo medio derivante dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, con riferimento alla zona comunale dell'immobile esecutato e alla natura del bene immobiliare, dove il valore oscilla tra i 800 €/mq ed i 1150 €/mq. Tutto ciò premesso si ritiene di assumere un valore di € 950,00/mq per la determinazione del valore commerciale, in base anche alla vetustà dell'immobile ed alle condizioni estrinseche ed intrinseche, quest'ultime dettate dalle condizioni molto mediocri dell'immobile pignorato.



**CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'UNITA'IMMOBILIARE ESECUTATA
PODERE PIAIA DI SOTTO - GIAGGIOLO DI CIVITELLA DI ROMAGNA (FC)**

		CONSIST.	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Abitazione	PT	37,50	950,00	36.625,00
Abitazione	P1	60,21	950,00	57.199,50
Cantina	PT	2,30	950,00	2.185,00
Ripostiglio	PT	2,84	950,00	2.698,00
Porticato	PT	8,18	950,00	7.771,00
Corte interna fino a 25 Mq.	PT	2,50	950,00	2.375,00
Corte interna fino a 25 Mq.	PT	1,20	950,00	1.140,00
Costi rimozione box auto in lamiera	PT			-500,00
Costi opere di Manutenzione	PT-P1			-49.959,60
			Totale parziale	59.533,90
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)			0,10	-5.953,39
			Totale	53.580,51
TOTALE ARROTONDATO				53.500,00

Possiamo affermare che il valore di mercato dell'immobile edilizio esecutato oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa ammonta, con gli adeguati arrotondamenti, ad **€ 53.500,00 (Cinquatremilacinquecento//00)**.

All. 11– Computo metrico estimativo per opere di manutenzione straordinaria.

**TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI
PODERE PIAIA DI SOTTO - GIAGGIOLO DI CIVITELLA DI ROMAGNA (FC)**

	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Unità immobiliare		53.500,00
Terreni agricoli		31.500,00
	TOTALE	85.000,00

• Possiamo affermare che il valore di mercato dei beni immobiliari esecutati oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa ammonta ad:

€ 85.000,00 (Euro Ottantacinquemila//00);

All. 14 – Valore OMI Agenzie delle Entrate nel Comune di Civitella di Romagna.



QUESITO 21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA, IN CASO DI COMODA DIVISIBILITÀ, A PREDISPORRE UNO O PIÙ PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTE ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

I beni immobiliari appartengono unicamente al soggetto esecutato. Non è quindi necessaria una loro divisione.

QUESITO 22. EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITÀ, NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO...) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO (ES. SUPERFICIE, DESTINAZIONE D'USO, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, NUMERO DI VANI...), INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

- **COMPLESSO IMMOBILIARE**

Tipologia: A3 – Unità immobiliare del tipo economico;

Destinazione d'uso: residenziale;

Anno di costruzione: ante 1967; presumibilmente nei primi decenni del secolo scorso.

Stato di conservazione: Mediocre al piano terra – Scadente al piano primo;

Condizioni igienico- sanitarie: scadenti.

Condizioni di occupazione: libero;



Consistenza ai fini immobiliari: Mq. 114 (ragguagliata con i coefficienti perequativi)

Pertinenza e servizi: (Locali ad uso cantina e ripostiglio): già compresi nella superficie sopracitata.

Spese condominiali: l'immobile non è assoggettato ad amministrazione condominiale;

Stima del canone locativo:

Solamente il piano terra dell'unità immobiliare in oggetto può essere locata come monolocale, considerato che al piano primo nelle camere da letto non ci sono al momento i requisiti necessari per lo stato di salubrità degli ambienti.

Dalle tabelle della banca dati dell'O.M.I. con riferimento al secondo semestre 2024 ci risulta un valore della locazione pari ad €/mq mese di 2,8 che però farà riferimento ai soli vani del piano terra.

La scelta di € 2,8/mq mese è dovuta allo stato di conservazione dell'immobile.

Per cui:

Mq 54,52 (superficie commerciale piano terra comprensiva di servizi e corte) x € 2,80/mq mese = € 152,65, che possiamo arrotondare tranquillamente per difetto ad € 150,00/mese.

Canone di locazione annua è pari ad € 150x12 = € 1.800,00/annuo (milleottocento//00)

- TERRENI AGRICOLI

Tipologia: Terreni agricoli ;

Destinazione d'uso: agricola;

Stima del canone locativo:

Per la stima della locazione agraria è stato necessario acquisire i dati commerciali dalle associazioni di categoria (Coldiretti e Confagricoltura) e da qualche portale immobiliare.

In base alle informazioni raccolte, il presente Esperto Stimatore ha rilevato i seguenti canoni annui per ettaro relative alle Province di Forlì-Cesena e Ravenna.

Canone di locazione agraria - Seminativo = € 800,00 - € 1.200,00 Ha/annuo

Non esiste mercato locativo per i terreni agrari destinati a boschi e per i terreni sterili.



QUESITO 23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIÙ LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITÀ DI COSTITUIRLE ETC.;

I beni pignorati, nonostante siano stati valutati separatamente come beni edilizi e beni agricoli, non possono essere venduti in più lotti ma solo come lotto unico, data l'entità esigua del valore commerciale dell'asset immobiliare esecutato e per rendere più agevole la procedura esecutiva.

QUESITO 24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

Il Codice Fiscale dell'Esecutata è stato acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 30.07.2025:

****OMISSIS****, nata a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** – Codice Fiscale
****OMISSIS****.

All. 15 – Copia del certificato di Codice Fiscale dell'Esecutata.

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

Il Certificato Cumulativo di Stato Civile dell'executato è stato acquisito dal presente Esperto Stimatore in data 12/06/2025 dal Servizio Anagrafe del Comune di Forlì ed allegato alla presente perizia. L'Esecutata risulta essere in Stato Libero in seguito al divorzio con l'ex coniuge ****OMISSIS**** datato ****OMISSIS****.

Lo stato patrimoniale è la "Separazione dei Beni" e lo si evince dalle visure catastali e dall'atto di compravendita di acquisizione dei beni ora pignorati, avvenuto due anni esatti prima del divorzio.



QUESITO 26. ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI DELL'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;

Il certificato storico di residenza dell'Esecutata è stato acquisito dal presente Esperto Stimatore, presso il Servizio Anagrafe del Comune di Forlì ed allegato alla presente Relazione Tecnica Estimativa. Attualmente l'Esecutata risiede in ******OMISSIS******.

All. 16 – Copia del certificato cumulativo di Stato Civile e certificato storico di residenza dell'Esecutata.

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

Non risultano documenti aggiuntivi se non quelli riportati nella certificazione ipotecaria richiesti dall'Avvocato Dott. ******OMISSIS****** di ******OMISSIS****** per conto della Parte Creditrice. Non esistono alla data del deposito della presente Relazione Tecnica Estimativa provvedimenti di assegnazione della casa oggetto della presente procedura esecutiva.

QUESITO 28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE È SOGGETTO;

La vendita dei beni pignorati deve essere trattata da un punto di vista fiscale in maniera separata, essendo diversa la tassazione in base ai singoli beni immobiliari.



A) Fabbricato ad uso civile abitazione.

L'alienazione dell'unità immobiliare in oggetto è soggetta a Imposta di Registro in misura del 9%, ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della cosiddetta "Prima Casa" dove l'Imposta di Registro è pari al 2% e delle Imposte Ipotecarie e Catastali in misura fissa, pari ad **€ 50,00** ciascheduna. In questo caso non siamo in Regime IVA.

B) Terreni Agricoli

Nel caso dei terreni agricoli la casistica è più ampia, bisogna comprendere se l'acquirente sarà o meno un coltivatore diretto. Ecco gli esempi:

- Se chi acquista il terreno agricolo non si dedica principalmente all'agricoltura:
 - *imposta di registro: **15%** del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00)*
 - *imposta ipotecaria: **€ 50,00***
 - *imposta catastale: **€ 50,00***

- Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale e chiede l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina:
 - *imposta di registro: **1%** del prezzo dichiarato del terreno agricolo*
 - *imposta ipotecaria: **€ 200,00***
 - *imposta catastale: **€ 200,00***

- Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale senza chiedere l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina:
 - *imposta di registro: **15%** del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00)*
 - *imposta ipotecaria: **€ 50,00***
 - *imposta catastale: **€ 50,00***

Come si vede, **per chi opera nel mondo dell'agricoltura vi è un notevole risparmio sulla percentuale dell'imposta di registro** rispetto a chi non si dedica all'agricoltura.



L'agevolazione chiamata **Piccola Proprietà Contadina (P.P.C.)** può applicarsi a **terreni agricoli di qualsiasi dimensione** ed in **qualsiasi comune** sia ubicato quando l'acquirente è un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale, ivi comprese le società agricole. Il vincolo che pone la normativa è quello di **coltivare il fondo per almeno cinque anni** successivi alla compravendita senza poterlo rivendere o affittare a terzi; l'unica facoltà è quella di **affittare il terreno al coniuge o altri parenti affini entro il secondo grado** di parentela che esercitino l'attività agricola. Chi non è **iscritto alla gestione previdenziale o assistenziale del mondo agricolo** non può sfruttare l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina in fase di acquisto.

Nel corso degli anni, a proposito dell'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina, sono stati numerosi i **chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate**, tra cui citiamo ad esempio la risoluzione 26/E del 06/03/2015 tramite la quale è stato chiarito che l'aliquota d'imposta agevolata si può applicare anche ai **fabbricati pertinenziali** entro stanti il terreno oggetto di compravendita; in tal senso non si deve pensare ad un fabbricato autonomo, magari di grandi dimensioni e con un propria autonomia, ma ci si riferisce a quei piccoli fabbricati che talvolta sorgono a bordo dei vari appezzamenti agricoli e che servono come pertinenza del terreno da piccolo ricovero momentaneo delle attrezzature da utilizzare durante le lavorazioni, ad esempio.

La recente risposta all'interpello n. 551/2020 ha chiarito, favorevolmente ai contribuenti, che **laddove decadano le condizioni** per la Piccola Proprietà Contadina (ad esempio se si rivendesse il terreno entro cinque anni dall'acquisto), **è dovuto il 9%** e non il 15% (come invece accadeva molto spesso in passato da parte dell'Agenzia delle Entrate, che chiedeva la restituzione di tale somma percentuale senza tener conto che l'acquirente era comunque un soggetto con l'attività agricola come principale fonte di reddito ed occupazione).

Altro aspetto fondamentale da non sottovalutare è la **"Prelazione Agraria"**, ossia il diritto di essere preferiti come acquirenti, a parità di condizioni, nell'acquisto di un fondo agricolo che il proprietario ha deciso di vendere. Il venditore dovrà comunicare la sua intenzione di vendere prima al titolare del diritto di prelazione sul terreno agricolo, proponendogli l'acquisto del fondo. Il diritto di prelazione sul terreno agricolo spetta al coltivatore diretto del fondo o al proprietario di un terreno confinante; la prelazione agraria spetta anche alle cooperative di imprenditori agricoli e alle società agricole di persone.



C) Parchi e boschi cedui.

La vendita del parco le cui particelle sono iscritte al Catasto Terreni, è soggetto ad un Imposta di Registro del 15% oltre alle Imposte Ipotecarie e Catastali. Tale imposta può essere agevolata e ridotta all'1% qualora la parte acquirente opti per il mantenimento del bosco ceduo per 30 anni. La parte acquirente deve garantire la riqualificazione delle aree con nuove piantagioni per assicurare l'incremento delle biodiversità e una densità di almeno 250 alberi per ettaro, come richiesto dalla normativa agevolata.

QUESITO 29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITÀ DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO;

Per la redazione della presente Relazione Tecnica Estimativa non viene chiesta istanza di proroga.

QUESITO 30. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIÀ INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITÀ DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRÀ ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

Copia della presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (04/12/2025) a mezzo di Posta Elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (AR) sia all'esecutata che alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (Vedi All.18). Entro il termine assegnato (30 giorni prima, ovvero entro il 04/11/2025), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati nell'allegato "A" e alla perizia depurata per la Privacy, sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).



QUESITO 31. PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIÀ COSTITUITI E ALDEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO 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 NONCHÉ LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute". La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.

Note dell'Esperto Estimatore

- 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;
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto visionati per una sua piena comprensione
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.



Allegati:

ALL."A"– Scheda sintetica di vendita degli immobili;

ALL."A1"– Relazione Tecnica Estimativa "Privacy";

All. 01 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

All. 02 – Rendicontazione IVG con verbale di accesso.

All. 03 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutata e visura storica);

All. 04 – Planimetria catastale dei terreni;

All. 05 – Planimetria catastale dei fabbricati.

All. 06 - Relazione di verifica ipocatastale:

All. 07 – Atti di compravendita del 04/06/2019 – Notaio dott. Luca Ciambrelli.

All. 08 – Ispezioni ipotecarie generali relativa all'Esecutata.

All. 09 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

All. 10 – Comune di Civitella di Romagna- Precedenti autorizzativi.

All. 11 – Computo metrico estimativo per opere di manutenzione straordinaria.

All. 12 – Attestazione di Prestazione Energetica.

All. 13 – Valori Agricoli Medi Emilia Romagna

All. 14 – Valore OMI Agenzie delle Entrate nel Comune di Civitella di Romagna.

All. 15 – Copia del certificato di Codice Fiscale dell'Esecutata.

All. 16 – Copia del certificato cumulativo di Stato Civile e certificato storico di residenza dell'Esecutata.

All. 17 – Scheda Immobile – Comune di Civitella di Romagna

All. 18 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA.*

**Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale.*

Forlì/Ravenna – li 05.08.2025.

Con osservanza.
L'Esperto Stimatore
Arch. Roberto Leoni

