

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. **28/2021** R.G.Es.Imm.

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozzi

CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Avv. Sonia Valeriani



INDICE GENERALE	Lotto A	Lotto B	Lotto C
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.5	pag.5	pag.5
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA	pag.6	pag.30	pag.57
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE			
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI			
02.2.1) COMMENTI			
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE			
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE			
02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO			
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.18	pag.42	pag.67
03.1) PROPRIETA'			
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE			
03.2.1) COMMENTI			
03.2.2) VINCOLI e\o PATTI DELL'ATTO			
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO			
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.20	pag.44	pag.69
05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE	pag.20	pag.44	pag.69
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.20	pag.45	pag.70
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.21	pag.45	pag.70
08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.22	pag.46	pag.71
8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA			
8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI			
8.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE			
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.23	pag.47	pag.72
10) SPESE CONDOMINIALI	pag.23	pag.47	pag.72
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO	pag.24	pag.47	pag.72
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA, DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA	pag.24	pag.48	pag.73
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'			
13.1.1) COMMENTI			
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI			
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA			
14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA	pag.25	pag.49	pag.75
15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.25	pag.50	pag.75
16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.26	pag.50	pag.76
17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	pag.26	pag.51	pag.76
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag.26	pag.51	pag.76
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.26	pag.51	pag.76
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA	pag.27	pag.52	pag.77
20.1) CRITERI ADOTTATI			
20.2) FONTI INFORMAZIONI			
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE			
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE			
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.29	pag.54	pag.80
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.29	pag.55	pag.80
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.81	pag.81	pag.81
24) CODICE FISCALE	pag.81	pag.81	pag.81
25) CERTIFICATO E STATO CIVILE	pag.81	pag.81	pag.81
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.82	pag.82	pag.82
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.82	pag.82	pag.82
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.82	pag.82	pag.82
29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	pag.82	pag.82	pag.82
30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pag.82	pag.82	pag.82
31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU	pag.83	pag.83	pag.83
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO.....	pag.83	pag.83	pag.83
- ELENCO ALLEGATI.....	pag.84	pag.84	pag.84



Io sottoscritto Mingozzi Geom. Stefano iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì - Cesena al numero 1885 e all'Albo degli Esperti Stimatori del Tribunale di Forlì in data 29 novembre 2021 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

In adempimento all'incarico ricevuto ho successivamente effettuato due sopralluoghi in data 9 febbraio 2022 ed in data 20 aprile 2022 per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici posso rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.



PREMESSA

Lo scrivente E.S. ritiene corretto identificare e stimare tre lotti di vendita che rappresentano il miglior modo di proporsi nel mercato immobiliare.

LOTTO A

Piena proprietà sull'intero relativamente a compendio di terreni ad uso seminativo, pascolo, prato e bosco siti nel Comune di Verghereto (FC) censiti nel Catasto Terreni del medesimo Comune ai Fogli:

71 particella 17;

72 particelle 17, 18, 19, 41, 123, 138, 139, 140, 141, 169, 170, 172, 229;

85 particelle 45, 52, 53, 54;

88 particelle 17, 25.

LOTTO B

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso abitazione, garage e ufficio siti nel Comune di Verghereto (FC), Località Falera via Padre Francesco Guerra n.12, censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 86 Particella 22 Subalterno 14, 15, 16.



LOTTO C

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato ad uso allevamento avicolo e stalla siti nel Comune di Verghereto (FC), Località Falera via Padre Francesco Guerra, censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 86 Particella 196 Subalterni 3 e 4 (graffato a pc.45 sub.3) oltre ad



adiacente terreno censito nel Catasto Terreni con le particelle 16, 192, 193, 198, 199 e 249.



01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO;

In data 9 febbraio 2022, alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, dell'Avvocato Sonia Valeriani quale Custode Giudiziario nominato e dei Sig.ri

è stato effettuato un primo sopralluogo atto ad una verifica sommaria dello stato dei luoghi. Contestualmente sono stati visionati tutti i terreni oggetto della procedura mentre il sopralluogo dei fabbricati è avvenuto successivamente in data 20 aprile 2022.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione degli immobili pignorati;
- riprese fotografiche interne ed esterne dei locali;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione.



LOTTO A

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...;

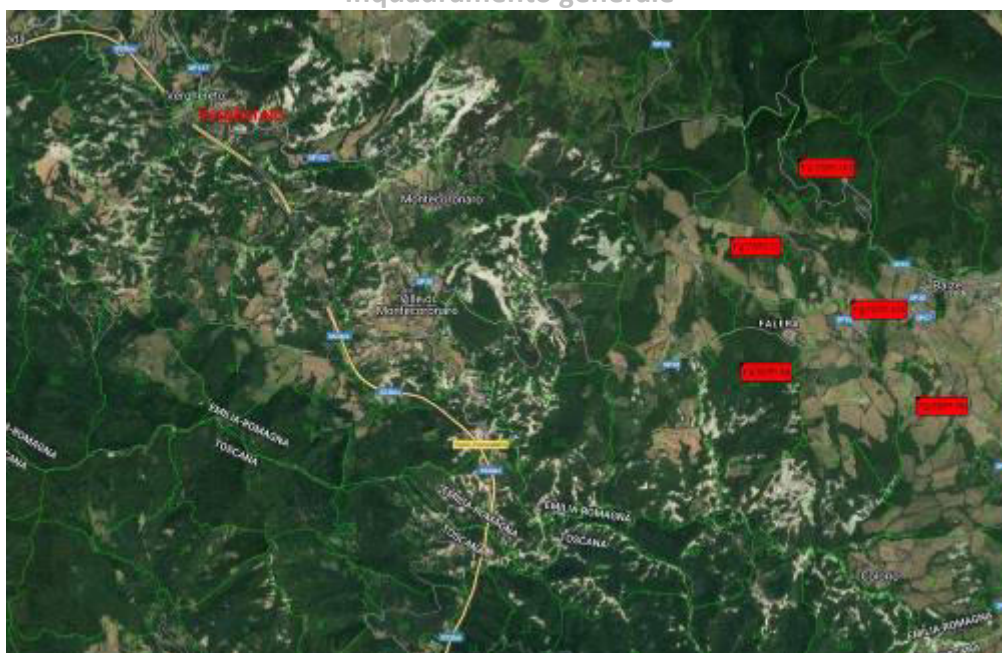
02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a compendio di terreni ad uso seminativo, pascolo, prato e bosco siti nel Comune di Verghereto (FC) ubicati in cinque diverse posizioni attorno alla Località Falera per una consistenza complessiva pari a 130.855 metri quadrati (13 ha, 08 are, 55 ca).

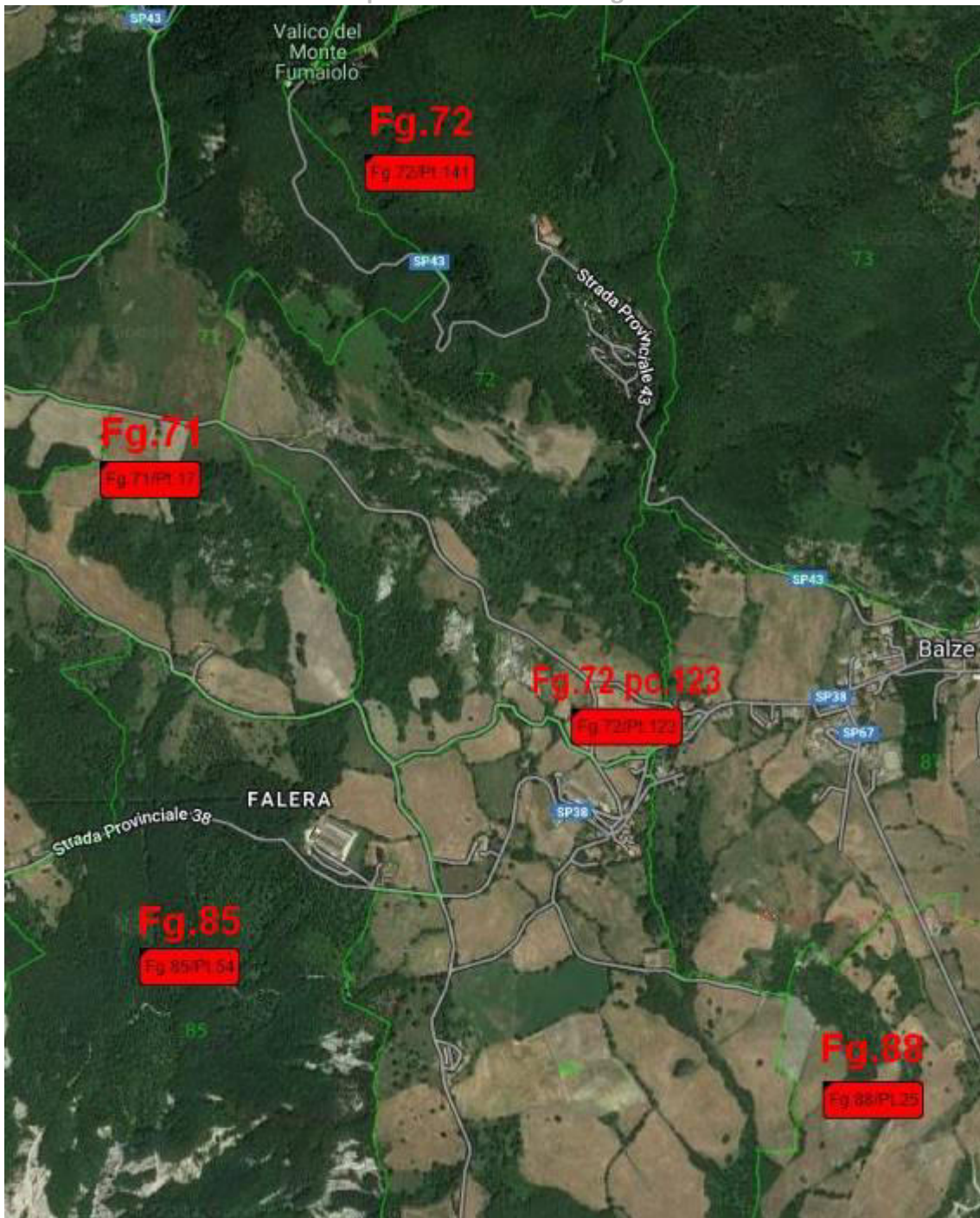
I terreni censiti nel foglio 72 presentano un accesso diretto dalla strada provinciale mentre gli altri appezzamenti sono raggiungibili esclusivamente attraverso strade vicinali non asfaltate.

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati sommariamente identificati, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile stabilire l'esatta posizione dei confini.

Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto (FC), con i seguenti dati censuari:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
VERGHERETO(FO)	71	17		SEMINATIVO	04	27330	R.D. Euro: 49,40 R.A. Euro: 63,52
VERGHERETO(FO)	72	17		BOSCO CEDUO	02	70	R.D. Euro: 0,04 R.A. Euro: 0,02
VERGHERETO(FO)	72	18		PASCOLO ARB	U	3860	R.D. Euro: 2,19 R.A. Euro: 1,00
VERGHERETO(FO)	72	19		BOSCO MISTO	U	100	R.D. Euro: 0,06 R.A. Euro: 0,03
VERGHERETO(FO)	72	41		BOSCO CEDUO	03	7350	R.D. Euro: 2,28 R.A. Euro: 1,90
VERGHERETO(FO)	72	123		SEMINATIVO	04	15650	R.D. Euro: 28,29 R.A. Euro: 36,37
VERGHERETO(FO)	72	138		PASCOLO	01	5650	R.D. Euro: 2,92 R.A. Euro: 2,92
VERGHERETO(FO)	72	139		PASCOLO	01	275	R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,14
VERGHERETO(FO)	72	140		PASCOLO	01	6815	R.D. Euro: 3,52 R.A. Euro: 3,52
VERGHERETO(FO)	72	141		BOSCO CEDUO	02	17180	R.D. Euro: 8,87 R.A. Euro: 4,44
VERGHERETO(FO)	72	169		PASCOLO	01	45	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,02
VERGHERETO(FO)	72	170		BOSCO CEDUO	02	40	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,01
VERGHERETO(FO)	72	172		PASCOLO	01	245	R.D. Euro: 0,13 R.A. Euro: 0,13
VERGHERETO(FO)	72	229		PASCOLO	02	455	R.D. Euro: 0,19 R.A. Euro: 0,19
VERGHERETO(FO)	85	45		BOSCO CEDUO	02	1590	R.D. Euro: 0,82 R.A. Euro: 0,41
VERGHERETO(FO)	85	52		PASCOLO ARB	U	8440	R.D. Euro: 4,79 R.A. Euro: 2,18
VERGHERETO(FO)	85	53		BOSCO CEDUO	03	3270	R.D. Euro: 1,01 R.A. Euro: 0,84
VERGHERETO(FO)	85	54		BOSCO CEDUO	02	10350	R.D. Euro: 5,35 R.A. Euro: 2,67



Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita			
VERGHERETO(FO)	88	17								
			Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
			AA	PRATO	02	18			Euro 2,32 (*)	Euro 1,30
			AB	PASCOLO ARB		43	30		Euro 2,46 (*)	Euro 1,12
VERGHERETO(FO)	88	25		SEMINATIVO	04	16010			R.D. Euro: 28,94	R.A. Euro: 37,21

il tutto in capo alla ditta:

GABICINI GIUSEPPE nato a VERGHERETO (FO) il 23/12/1948 GBCGPP48T23L764Y

Proprietà 1/1

Estratto del foglio di mappa catastale 71



Estratto del foglio di mappa catastale 85



Estratto del foglio di mappa catastale 88



02.2.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa e Visure storiche catastali.

(ALL.A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – ESTRATTO DI MAPPA)

(ALL.A2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)

02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI.

Stante quanto sopra specificato, dall'analisi effettuata si rileva la corrispondenza dei dati catastali del bene descritto ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a compendio di terreni agricoli siti nel Comune di Verghereto (FC).

Gli immobili sono ubicati nella zona est del Comune in cinque diverse posizioni attorno alla Località Falera, in una zona montana in cui la coltivazione risulta difficoltosa a causa delle caratteristiche predominanti del territorio quali pendenze dei terreni stessi e accesso ai fondi attraverso strade vicinali non asfaltate e di difficile percorrenza.

Il compendio oggetto di valutazione possiede una dimensione complessiva pari a 130.855 metri quadrati (13 ha, 08 are, 55 ca) e risulta attualmente destinato ad uso seminativo (mq.58990), pascolo (mq.30115), prato (mq.1800) e bosco (mq.39950).

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati sommariamente identificati, specificando che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile stabilire l'esatta posizione dei confini.



02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico che si allega.

(ALL.A3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.

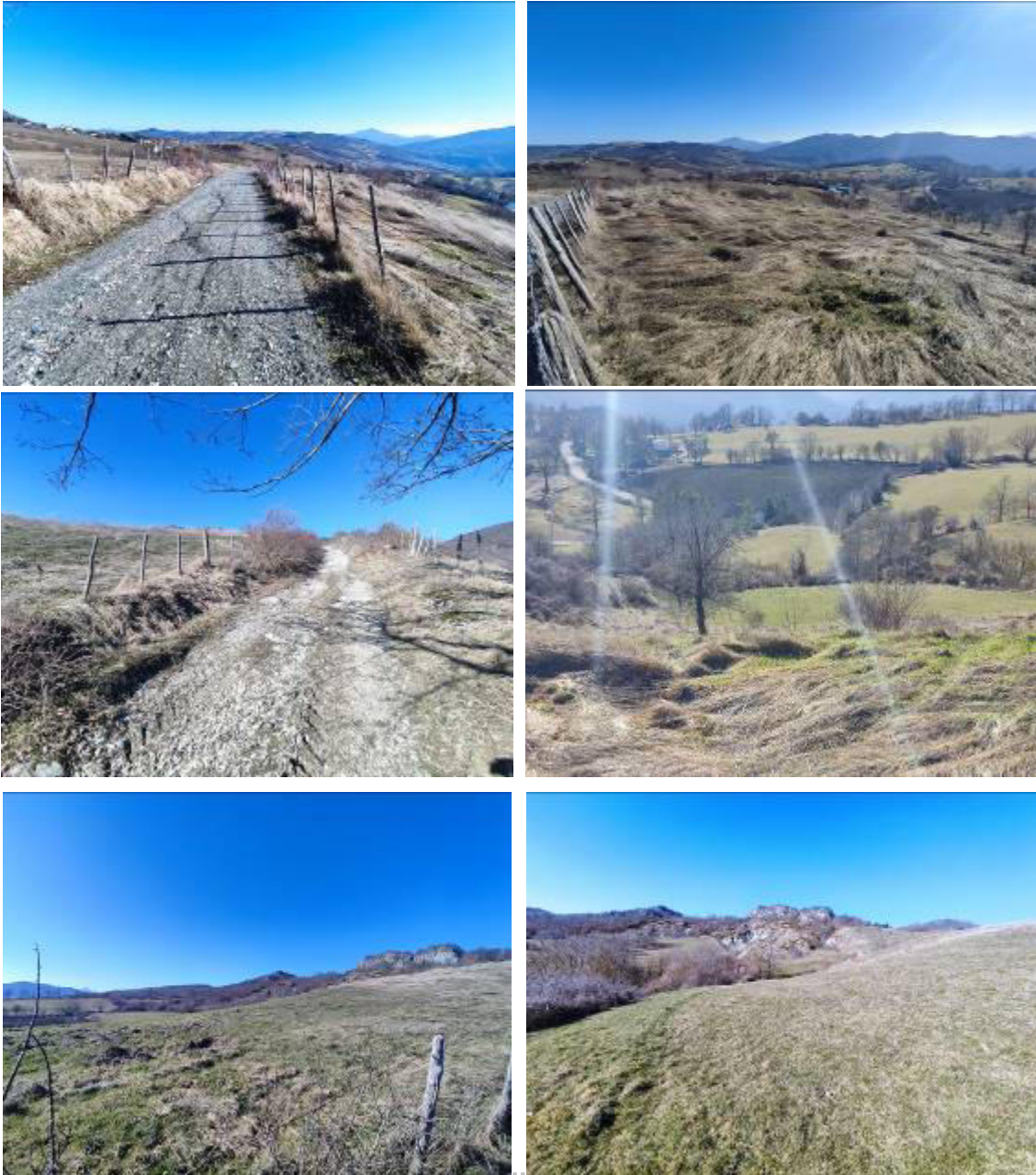
Terreni rappresentati nel foglio catastale 71



Terreni rappresentati nel foglio catastale 72



Terreni rappresentati nel foglio catastale 72 (particella 123)



Terreni rappresentati nel foglio catastale 85



Terreni rappresentati nel foglio catastale 88



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

03.1) PROPRIETA';

I beni pignorati risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà con Atto di Assegnazione a stralcio del 30 novembre 1999 ai rogiti del Dott. Carmelo Gambacorta, Notaio in Sansepolcro, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo, Repertorio n.56922 Raccolta n.6685, registrato a Sansepolcro il 16 dicembre 1999, al n.680, serie 1U e trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 20 dicembre 1999, ai nn.16754/11462.

(ALL.1 ATTO DI PROVENIENZA)

03.2.1) COMMENTI;

- La quota di proprietà preesistente pari a $\frac{1}{4}$ era pervenuta al debitore esecutato tramite denuncia di successione del 6 luglio 1999 num.85 vol.643 trascritta presso la Conservatoria di Forlì il 20 novembre 2000 ai nn.16255/10313.
- Relativamente agli immobili censiti al foglio catastale 85 la quota di proprietà preesistente pari a $\frac{1}{4}$ era pervenuta al debitore esecutato tramite atto di compravendita del 30 dicembre 1973 ai rogiti del Dott. Franco Formica, Notaio in Sansepolcro, Repertorio n.9681 Raccolta n.854, trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 28 gennaio 1974, ai nn.1782/1425.
- Relativamente agli immobili censiti al foglio catastale 88 la quota di proprietà preesistente pari a $\frac{1}{4}$ era pervenuta al debitore esecutato



tramite atto di compravendita del 2 maggio 1981 ai rogiti del Dott. Renzo Macherozzi 636, trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 29 maggio 1981, ai nn.6288/4529.

03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i rispettivi annessi e connessi, usi, azioni e ragioni, con tutti i diritti e servitù inerenti, nulla escluso.

Viene inoltre costituita servitù di allaccio e di attraversamento con le tubazioni necessarie per l'allaccio delle sorgenti esistenti agli appezzamenti di terreno assegnati.

03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

Come si rileva dalla lettura del Certificato notarile, redatto ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. ed allegato al fascicolo della procedura, non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto nello stesso.



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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento ai dati anagrafici del debitore, il tutto aggiornato fino alla data del 07/07/2022, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. allegato agli atti dal creditore, dalla quale risultano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2021 - Registro Part. 16171 Registro Gen.23343

Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 46097/20526 del 24/11/2021

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in VERGHERETO(FC)

(ALL.2 VISURE CONSERVATORIA)

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

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, sono state estratte le mappe catastali che si allegano alla presente relazione.

(ALL.A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – ESTRATTO DI MAPPA)

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile 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;

Presso i competenti uffici dell'Agazia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, risulta registrato un contratto di affitto di fondo rustico datato 3 aprile 2014 e registrato il 13 maggio 2014, al n.1658, quindi precedente all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Il contratto in oggetto prevede una durata fino al 31/12 2028 ed un canone di affitto pari a € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00) da pagarsi in un'unica rata annua di € 1.600,00 (euro milleseicento/00) posticipata al 31 dicembre di ogni anno.

Con Atto notarile del 24 novembre 2021 ai rogiti del Dott. Marco Fanfani, Notaio in Città di Castello, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Perugia, Repertorio n.46093 Raccolta n.20522, registrato a Perugia il 30 novembre 2021, al n.28084, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 1 dicembre 2021, ai nn.23342/16170 il contrato d'affitto è stato ceduto alla ditta

(ALL.A4 CONTRATTO AFFITTO)

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.



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 DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sugli immobili rinvenienti dall'atto di compravendita che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente non ne sono stati rilevati, stante quanto già specificato al punto 03.2.2.

8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;

Come si desume dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica gli immobili rientrano in aree aventi la seguente destinazione:

- Ambiti di valore naturale e ambientale;
- Aree naturali di notevole interesse pubblico (Art.136 D.Lgs 42/2004)";
- Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP);
- Sistema forestale e boschivo (Art.10 PTCP);
- Zone di Tutela Naturalistica (Art.25 PTCP);
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- Deposito di frana quiescente per scivolamento a2b (Art.26 – 27 PTCP)
- Deposito di frana quiescente complessa a2g (Art.26 – 27 PTCP)



8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano ulteriori vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale.

09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI, 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 già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

L'immobile non costituisce condominio pertanto non è possibile verificare l'importo delle spese di gestione e manutenzione dell'immobile.



11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITÀ;

Il compendio oggetto di pignoramento ha destinazione d'uso terreno agricolo.

Nel contesto della verifica urbanistica l'E.S. ha presentato istanza per acquisire copia del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile presso i competenti uffici del Comune di Verghereto.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(ALL.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)

13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

Trattasi di terreno agricolo.



13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

Come si desume dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica gli immobili rientrano in aree aventi la seguente destinazione:

- Ambiti di valore naturale e ambientale;
- Aree naturali di notevole interesse pubblico (Art.136 D.Lgs 42/2004)”;
- Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP);
- Sistema forestale e boschivo (Art.10 PTCP);
- Zone di Tutela Naturalistica (Art.25 PTCP);
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- Deposito di frana quiescente per scivolamento a2b (Art.26 – 27 PTCP)
- Deposito di frana quiescente complessa a2g (Art.26 – 27 PTCP)

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

Trattasi di terreno agricolo

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.



16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

Trattasi di terreni agricoli.

17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.

Trattasi di terreni agricoli.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94...;

Il bene risulta **già censito** al Catasto Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

(ALL.A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – ESTRATTO DI MAPPA)

(ALL.A2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.



20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;

20.1) CRITERI ADOTTATI;

Lo scrivente E.S. ritiene corretto esprimere un giudizio di stima adottando il criterio del più probabile valore di mercato da determinarsi attraverso un procedimento comparativo monoparametrico nel quale saranno adottati prezzi medi unitari rilevati nel segmento immobiliare e moltiplicati per la superficie commerciale.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE;

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in zona o in zone similari, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.).

Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.



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

Descrizione	Misura (mq)	Prezzo unitario (€/mq.)	Valore (€)
Terreno seminativo	58.990	0,76	44.080
Terreno bosco	39.950	0,27	10.787
Terreno pascolo	30.115	0,30	9.035
Terreno prato	1.800	0,40	720

Il valore di mercato che si ricava risulta pari a € 64.622,00.

Adeguamenti e correzioni alla stima

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto all'effettiva data di vendita all'asta;
- assenza della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015;
- notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato.

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 6.462,00

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 58.000,00** (euro cinquantottomila/00).



**21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE... COMODA
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;**

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che a parere dello scrivente E.S. risulterebbe antieconomica.

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

Piena proprietà sull'intero relativamente a compendio di terreni agricoli siti nel Comune di Verghereto (FC).

Gli immobili sono ubicati nella zona est del Comune in cinque diverse posizioni attorno alla Località Falera, in una zona montana in cui la coltivazione risulta difficoltosa a causa delle caratteristiche predominanti del territorio quali pendenze dei terreni stessi e accesso ai fondi attraverso strade vicinali non asfaltate e di difficile percorrenza.

Il compendio oggetto di valutazione possiede una dimensione complessiva pari a 130.855 metri quadrati (13 ha, 08 are, 55 ca) e risulta attualmente destinato ad uso seminativo (mq.58990), pascolo (mq.30115), prato (mq.1800) e bosco (mq.39950).

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati sommariamente identificati, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile stabilire l'esatta posizione dei confini.

Il valore finale di stima è pari a **€ 58.000,00** (euro cinquantottomila/00).

L'immobile risulta locato con contratto stipulato precedentemente all'Atto di Pignoramento Immobiliare.



LOTTO B

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...;

02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso abitazione, garage e ufficio siti nel Comune di Verghereto (FC), Località Falera via Padre Francesco Guerra n.12.

Gli immobili sono ubicati nella porzione est del Comune a circa 10 km. dal centro abitato di Verghereto.

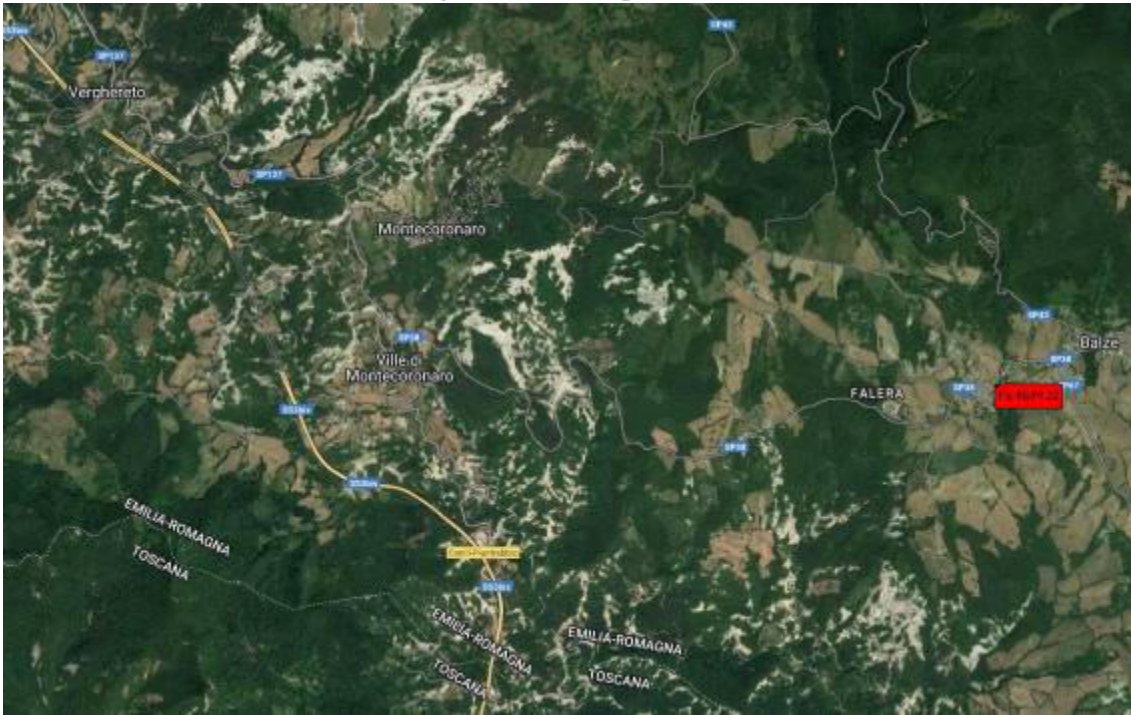
Trattasi di un compendo immobiliare costituito da porzione terra-cielo di un maggiore fabbricato bifamiliare disposto su due livelli fuori terra.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene direttamente attraverso il cancello carraio identificato con la numerazione civica n.12.

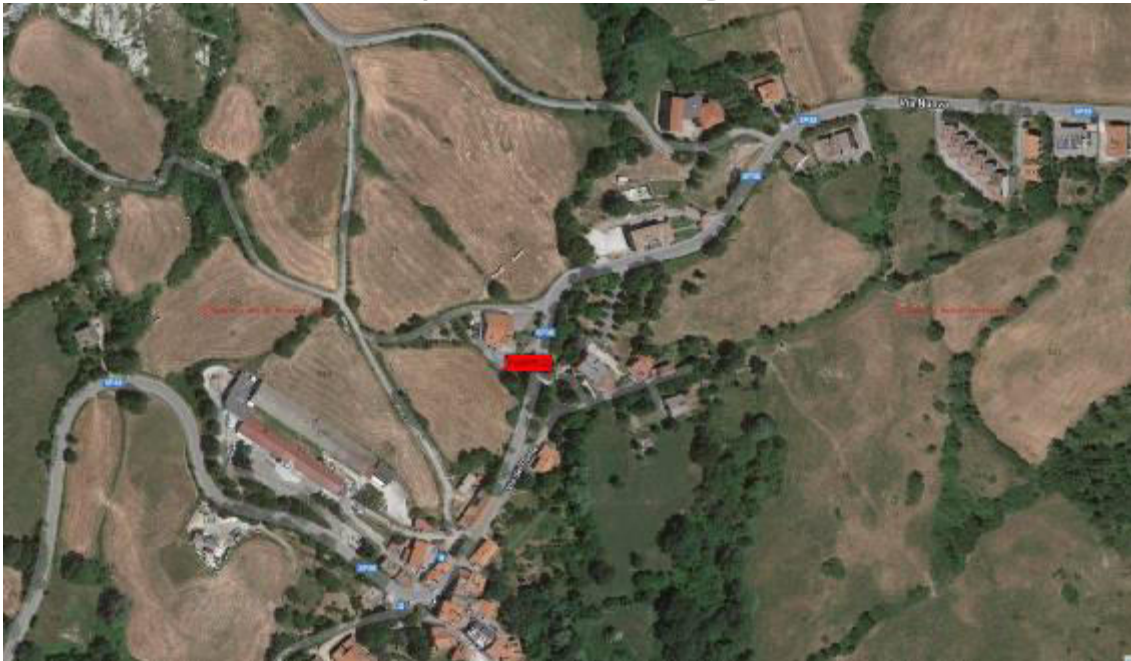
Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva delimitata da una recinzione, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.



Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano catastalmente distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto, con i seguenti dati censuari:

1)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 22 Subalterno 15

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 22

Classamento:

Rendita: Euro 344,73

Zona censuaria 2,

Categoria A/2^a, Classe 1, Consistenza 7,5 vani

Foglio 86 Particella 22 Subalterno 15

Indirizzo: LOCALITA' FALERA VIA PADRE FRANCESCO GUERRA n. 15 Piano T-1**Dati di superficie:** Totale: 199 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 160 m²**Annotazione di immobile:** DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. FO0332368 DEL 21/10/2011

2)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 22 Subalterno 14

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 22

Classamento:

Rendita: Euro 254,74

Zona censuaria 2,

Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 118 m²

Foglio 86 Particella 22 Subalterno 14

Indirizzo: LOCALITA' FALERA VIA PADRE FRANCESCO GUERRA n. 15 Piano T**Dati di superficie:** Totale: 130 m²

3)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 22 Subalterno 16

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 22

Classamento:

Rendita: Euro 169,66

Zona censuaria 2,

Categoria A/10⁴, Classe 1, Consistenza 1,5 vani

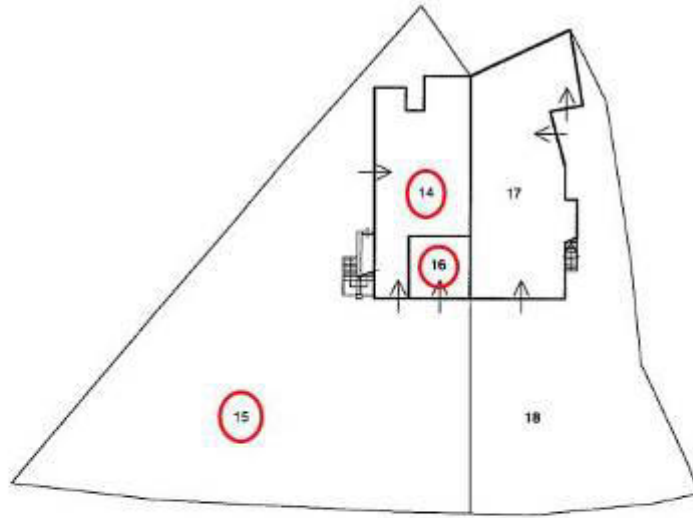
Foglio 86 Particella 22 Subalterno 16

Indirizzo: LOCALITA' FALERA VIA PADRE FRANCESCO GUERRA n. 15 Piano T**Dati di superficie:** Totale: 33 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 33 m².

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero fabbricato bifamiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, al Foglio 86, Particella 22, ente urbano di mq. 1.790.

Estratto del foglio di mappa catastale 86

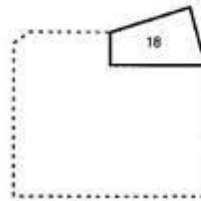
Estratto della dimostrazione grafica dei subalterni



Pianta piano terra



Pianta piano primo



Pianta piano secondo



02.2.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni, dimostrazione grafica ed elenco dei subalterni.

(ALL.B1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.B2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)

02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI.

Stante quanto sopra specificato, dall'analisi effettuata si rileva la corrispondenza dei dati catastali del bene descritto ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.



02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso abitazione, garage e ufficio siti nel Comune di Verghereto (FC), Località Falera via Padre Francesco Guerra n.12.

Gli immobili sono ubicati nella porzione est del Comune a circa 10 km. dal centro abitato di Verghereto.

Trattasi di un compendo immobiliare costituito da porzione terra-cielo di un maggiore fabbricato bifamiliare, ristrutturato alla fine degli anni '90 e disposto su due livelli fuori terra.

Le murature risultano intonacate e tinteggiate di colore giallo nei lati; è presente altresì una porzione esterna rivestita con sasso nella porzione fronte-strada.

Il solaio di copertura è a falde inclinate con manto di copertura in laterizio.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene direttamente attraverso il cancello carraio identificato con la numerazione civica n.12.

Dalla corte esterna si accede all'unità abitativa posta piano primo si accede tramite una scala esterna posta nella corte.

Attraverso un piccolo ingresso si accede dapprima alla zona giorno dell'appartamento costituita da un locale cucina e da un adiacente soggiorno e, successivamente tramite un disimpegno, a due ulteriori locali di servizio, attualmente adibiti a camere letto e al servizio igienico dell'abitazione.

Dall'ingresso sopracitato è possibile inoltre accedere a tre ulteriori locali adibiti a ripostiglio oltre ad un terrazzo esterno.

Nell'appartamento è presente un impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas e sistema di distribuzione del calore a radiatori oltre a stufa e camino.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili.

Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimentazioni ceramiche così come i rivestimenti del servizio igienico dove sono presenti sanitari del tipo a pavimento.

Gli infissi esterni sono in legno, risultano dotati di vetrocamera, ed hanno un sistema di



oscuramento costituito da scuretti nel medesimo materiale.

Al piano terra sono presenti ulteriori locali di servizio oltre ad un maggiore locale garage e ad un ufficio.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione sufficiente e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva delimitata da una recinzione, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.

Essendo abbinato a lato con altri fabbricati in capo ad altra proprietà, divisi "strutturalmente" da muratura "terra-cielo", si dovranno applicare gli articoli del Codice Civile in materia.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

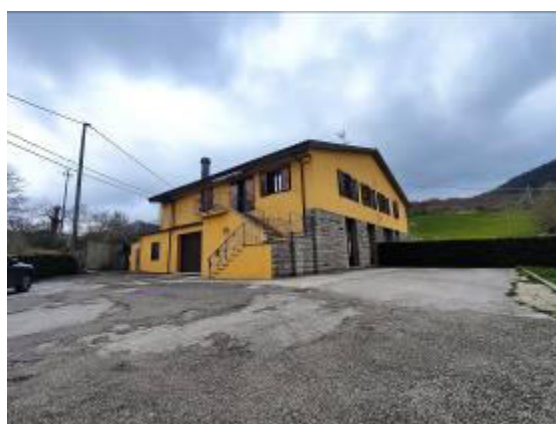
E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.B3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

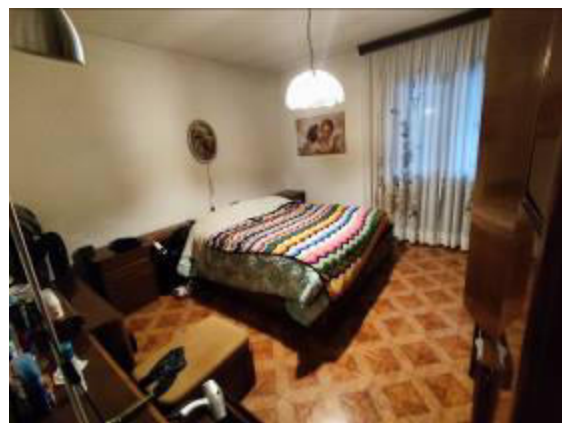
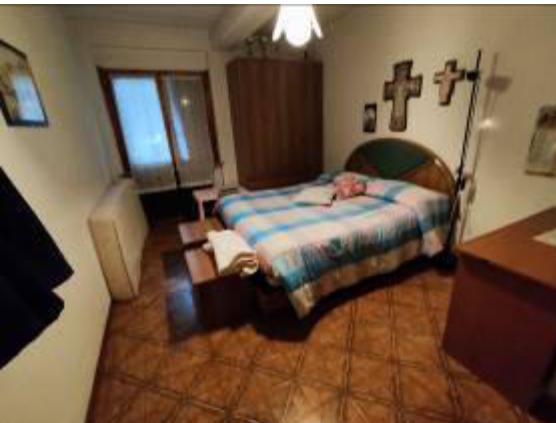
Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.



Viste esterne



Viste interne appartamento piano primo



..



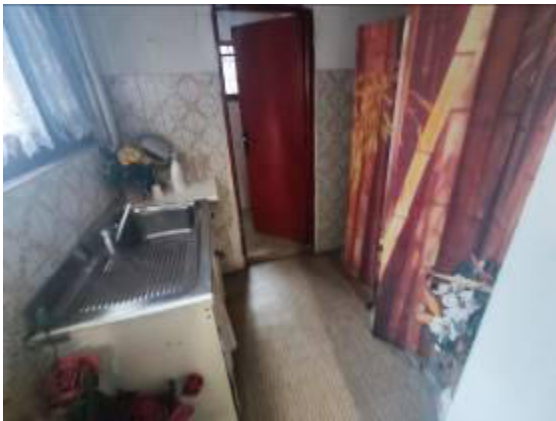
Viste interne appartamento piano primo



..



Viste interne locali piano terra



..



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

03.1) PROPRIETA';

I beni pignorati risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà con Atto di Assegnazione a stralcio del 30 novembre 1999 ai rogiti del Dott. Carmelo Gambacorta, Notaio in Sansepolcro, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo, Repertorio n.56922 Raccolta n.6685, registrato a Sansepolcro il 16 dicembre 1999, al n.680, serie 1U e trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 20 dicembre 1999, ai nn.16754/11462.

(ALL.1 ATTO DI PROVENIENZA)

03.2.1) COMMENTI;

- La quota di proprietà preesistente pari a $\frac{1}{4}$ era pervenuta al debitore esecutato tramite atto di compravendita del 30 dicembre 1973 ai rogiti del Dott. Franco Formica, Notaio in Sansepolcro, Repertorio n.9681 Raccolta n.854, trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 28 gennaio 1974, ai nn.1782/1425.



03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i rispettivi annessi e connessi, usi, azioni e ragioni, con tutti i diritti e servitù inerenti, nulla escluso.

03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

Come si rileva dalla lettura del Certificato notarile, redatto ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. ed allegato al fascicolo della procedura, non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto nello stesso.



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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento ai dati anagrafici del debitore, il tutto aggiornato fino alla data del 07/07/2022, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. allegato agli atti dal creditore, dalla quale risultano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2021 - Registro Part. 16171 Registro Gen.23343

Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 46097/20526 del 24/11/2021

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in VERGHERETO(FC)

Tale formalità non riguarda le unità immobiliari relative al lotto in oggetto.

(ALL.2 VISURE CONSERVATORIA)

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

In seguito ad istanza effettuata dallo scrivente E.S., i competenti uffici del Comune di Verghereto e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibili le planimetrie del fabbricato.

Sono state estratte le planimetrie di progetto e catastali che si allegano alla presente relazione.

Relativamente alla ricerca documentale effettuata presso il Comune di Verghereto gli uffici competenti hanno rilasciato dichiarazione circa l'incompletezza della documentazione presente in archivio e visionata.

(ALL.B1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.B5 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO)



06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile 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;

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

Con riferimento alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Verghereto ed ai documenti rilasciati, l'immobile risulta occupato.

(ALL.5 CERTIFICATO STORICO RESIDENZA)

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.



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 DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile rinvenuti dall'atto di compravendita che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati.

8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;

Come si desume dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica gli immobili rientrano in aree aventi la seguente destinazione:

- Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP);
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- Deposito di frana quiescente complessa a2g (Art.26 – 27 PTCP)

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano ulteriori vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale.



09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI, 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 già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

L'immobile non costituisce condominio pertanto non è possibile verificare l'importo delle spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

Nel contesto della verifica urbanistica l'E.S. ha presentato istanza per acquisire copia del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile presso i competenti uffici del Comune di Verghereto.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(ALL.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)



13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata verificando quanto indicato nell'atto di provenienza dell'immobile e, successivamente, presentando istanza, tramite p.e.c., ai preposti uffici del Comune di Verghereto.

Gli stessi in seguito reso disponibile documentazione di cui riportano gli estremi:

- Concessione edilizia n.11 del 24 agosto 1998 prot.1806 del 20 marzo 1998 relativa ad opere di sopraelevazione, ampliamento e modifiche interne;
- Autorizzazione prot.2380 del 1 aprile 1998 relativa alla demolizione di porzione in ampliamento eseguito in assenza di licenza;
- Concessione edilizia in sanatoria n.617 del 1 aprile 1998 prot.3582 del 1 aprile 1998 per opere di ampliamento ai piani terra e primo oltre a ristrutturazione dei due appartamenti al piano primo.

13.1.1) COMMENTI;

Relativamente alla ricerca documentale effettuata presso il Comune di Verghereto, gli uffici competenti hanno rilasciato dichiarazione circa l'incompletezza della documentazione presente in archivio e visionata.

(ALL.B4 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

(ALL.B5 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)



13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

Come si desume dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica gli immobili rientrano in aree aventi la seguente destinazione:

- Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP);
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A-18e;
- Deposito di frana quiescente complessa a2g (Art.26 – 27 PTCP)

(ALL.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

Con riferimento alla documentazione parziale reperita presso l'archivio comunale, in merito alla quale gli uffici competenti hanno rilasciato apposita dichiarazione, ai fini della verifica della regolarità edilizia saranno utilizzate le planimetrie allegate alla concessione edilizia in sanatoria. Saranno di conseguenza esclusi dai conteggi della consistenza i volumi esistenti e rilevati non presenti nelle planimetrie mentre per le ulteriori difformità dovrà essere previsto il ripristino dello stato assentito.

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Stante la difficoltà derivata dalla particolare carenza documentale, ai fini della regolarizzazione può essere ipotizzata la presentazione di una pratica in sanatoria presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 10.000,00 comprensivo dell'oblazione, ripristini e spese tecniche necessarie.

Gli importi sopraindicati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.



Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna l'immobile è risultato sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, è stata quindi prodotta e registrata tale certificazione che si allega alla presente relazione.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto al foglio 185 mappale 1459 subalterni 15 (appartamento) risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 354,17 kWh/mq anno. Attestato di prestazione energetica N° 08352-334877-2022 rilasciato il 24/06/2022 e valido fino al 24/06/2032.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto al foglio 185 mappale 1459 subalterni 16 (ufficio) risulta essere classificato in classe energetica "E" con un indice di prestazione energetica globale pari a 295,42 kWh/mq anno. Attestato di prestazione energetica N° 08352-334887-2022 rilasciato il 24/06/2022 e valido fino al 24/06/2032.

(ALL.B6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)



17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto al foglio 185 mappale 1459 subalterni 14 (garage) risulta esclusa dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica con riferimento all'Allegato A alla Delibera della Giunta Regionale 20 luglio 2015 n.967 e s.m.i.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94...;

Il bene risulta **già censito** al Catasto Fabbricati e Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

(ALL.B1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.B2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.



20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;

20.1) CRITERI ADOTTATI;

Lo scrivente E.S. ritiene corretto esprimere un giudizio di stima adottando il criterio del più probabile valore di mercato da determinarsi attraverso un procedimento comparativo monoparametrico nel quale saranno adottati prezzi medi unitari rilevati nel segmento immobiliare in immobili simili a quello in oggetto e moltiplicati per la superficie commerciale.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE;

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in zona o in zone simili, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.). Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile sia da ritenersi congruamente pari a € 900,00 al metro quadrato, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.



20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE;

L'individuazione delle superfici dell'immobile e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate attraverso rilevazioni effettuate in sede di sopralluogo presso l'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	114
-----------------------------------	------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Terrazzo	48	0,20	9,60
Balcone	4	0,30	1,20
Locali piano terra	175	0,50	87,50
Corte	920	0,02	18,40

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	230,70
------------------------------------	---------------



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

Il valore di mercato che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 230,70 x €/mq 900,00 = € 207.630,00

Adeguamenti e correzioni alla stima

Ai valori calcolati l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare una riduzione pari a € 10.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, ottenendo quindi un valore pari a € 197.630,00

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto all'effettiva data di vendita all'asta;
- assenza della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015;
- notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato.

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 19.763,00.

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 178.000,00** (euro centosettantottomila/00).

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che risulterebbe antieconomica.



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

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso abitazione, garage e ufficio siti nel Comune di Verghereto (FC), Località Falera via Padre Francesco Guerra n.12.

Gli immobili sono ubicati nella porzione est del Comune a circa 10 km. dal centro abitato di Verghereto.

Trattasi di un compendo immobiliare costituito da porzione terra-cielo di un maggiore fabbricato bifamiliare, ristrutturato alla fine degli anni '90 e disposto su due livelli fuori terra.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene direttamente attraverso il cancello carraio identificato con la numerazione civica n.12.

Dalla corte esterna si accede all'unità abitativa posta piano primo si accede tramite una scala esterna posta nella corte. Attraverso un piccolo ingresso si accede dapprima alla zona giorno dell'appartamento costituita da un locale cucina e da un adiacente soggiorno e, successivamente tramite un disimpegno, a due ulteriori locali di servizio, attualmente adibiti a camere letto e al servizio igienico dell'abitazione. Dall'ingresso sopracitato è possibile inoltre accedere a tre ulteriori locali adibiti a ripostiglio oltre ad un terrazzo esterno.

Al piano terra sono presenti ulteriori locali di servizio oltre ad un maggiore locale garage e ad un ufficio.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione sufficiente e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva delimitata da una recinzione, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.

Essendo abbinato a lato con altri fabbricati in capo ad altra proprietà, divisi "strutturalmente" da muratura "terra-cielo", si dovranno applicare gli articoli del



Codice Civile in materia.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 230 circa.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto al foglio 185 mappale 1459 subalterni 15 (appartamento) risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 354,17 kWh/mq.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto al foglio 185 mappale 1459 subalterni 16 (ufficio) risulta essere classificato in classe energetica "E" con un indice di prestazione energetica globale pari a 295,42 kWh/mq anno.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "B" con un indice di prestazione energetica globale pari a 58,70 kWh/mq/anno.

Il valore finale di stima è pari a € 178.000,00 (euro centosettantottomila/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.



LOTTO C

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...;

02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente fabbricato ad uso allevamento avicolo e stalla siti nel Comune di Verghereto (FC), Località Falera via Padre Francesco Guerra, censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 86 Particella 196 Subalterni 3 e 4 (graffato a pc.45 sub.3) oltre ad adiacente terreno censito nel Catasto Terreni con le particelle 16, 192, 193, 198, 199 e 249.

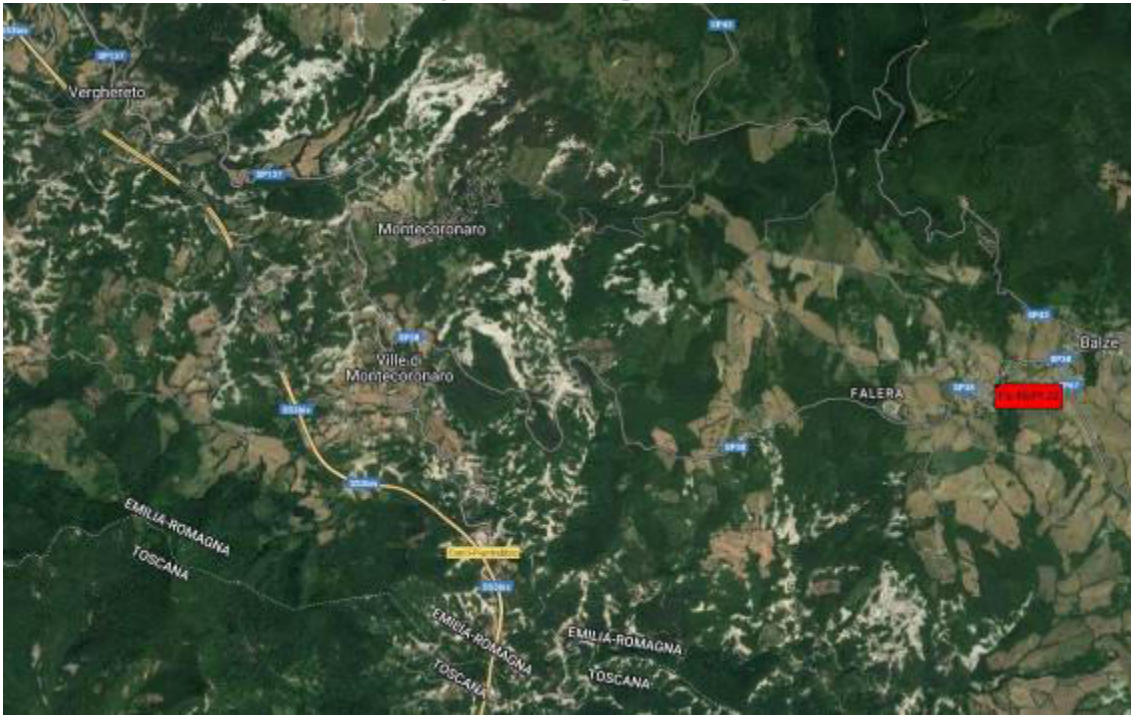
Gli immobili sono ubicati nella porzione est del Comune a circa 10 km. dal centro abitato di Verghereto.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene attraverso i mappali 183 e 195.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.



Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano catastalmente distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto, con i seguenti dati censuari:

1)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 45 Subalterno 3

Foglio 86 Particella 196 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 45

Foglio 86 Particella 196

Classamento:

Rendita: Euro 3.510,00

Zona censuaria 2,

Categoria D/10^{al}

Foglio 86 Particella 196 Subalterno 4

Indirizzo: LOCALITA' FALERA VIA PADRE FRANCESCO GUERRA n. SNC Piano S1-T

2)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 196 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 196

Classamento:

Rendita: Euro 336,00

Zona censuaria 2,

Categoria D/10^{al}

Foglio 86 Particella 196 Subalterno 3

Indirizzo: LOCALITA' FALERA VIA PADRE FRANCESCO GUERRA n. SNC Piano T

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero fabbricato è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, al Foglio 86, Particella 196, ente urbano di mq. 2.961.



Costituiscono parte integrante del lotto in oggetto le unità immobiliari distinte al Catasto Terreni del Comune di Verghereto, con i seguenti dati censuari:

1)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022

Dati identificativi: Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 16

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 0,58

agrario Euro 0,27

Superficie: 220 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,57	Euro 0,01
Reddito agrario	Euro 0,26	Euro 0,01
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	200	20
Qualità	PRATO	INCOLT PROD.
Classe	1	U

2)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022

Dati identificativi: Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 192

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,94

agrario Euro 1,21

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 520 m²

3)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022

Dati identificativi: Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 193

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,16

agrario Euro 0,21

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 90 m²



4)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 198

Classamento:**Redditi:** dominicale Euro 0,81

agrario Euro 1,05

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 450 m²

5)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 199

Classamento:**Redditi:** dominicale Euro 0,14

agrario Euro 0,19

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 80 m²

6)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 249

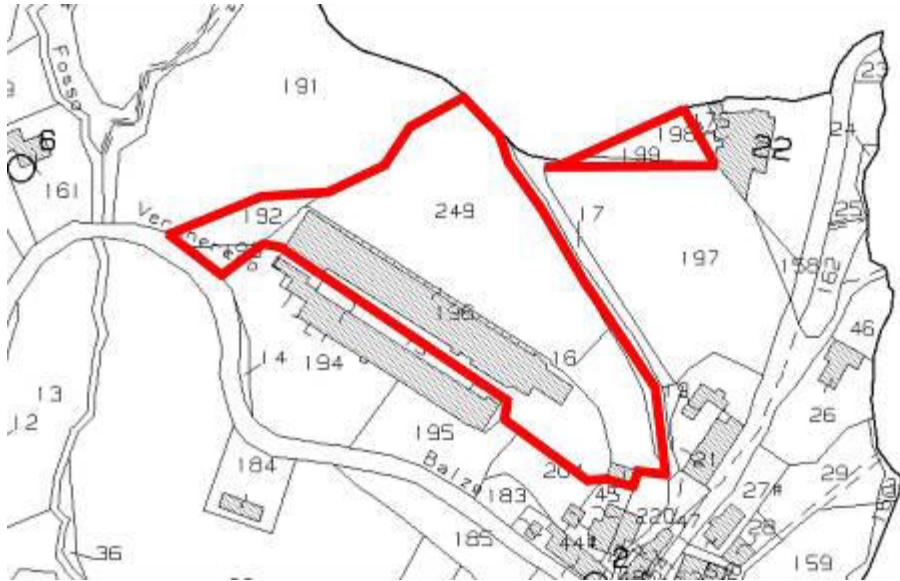
Classamento:**Redditi:** dominicale Euro 10,40

agrario Euro 13,37

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

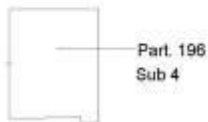
Superficie: 5.754 m²

Estratto del foglio di mappa catastale 86

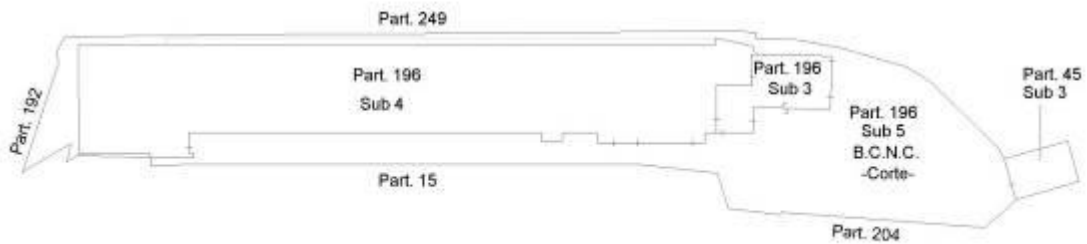


Estratto della dimostrazione grafica dei subalterni

PIANO SOTTOSTRADA
(seminterrato)



PIANO TERRA



02.2.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni, dimostrazione grafica ed elenco dei subalterni.

(ALL.C1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.C2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)

02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI.

Stante quanto sopra specificato, dall'analisi effettuata si rileva la corrispondenza dei dati catastali del bene descritto ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.



02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente fabbricato ad uso allevamento avicolo e stalla siti nel Comune di Verghereto (FC), Località Falera via Padre Francesco Guerra, oltre a terreno posto in adiacenza ed avente una consistenza complessiva pari a 7.114 metri quadrati. Gli immobili sono ubicati nella porzione est del Comune a circa 10 km. dal centro abitato di Verghereto.

Il capannone avicolo, disposto su due livelli, presente una struttura in c.a. a plinti di fondazione e con solaio di copertura in travi di tipo "varese" e tavelloni.

Le murature di tamponamento sono in laterizio e risultano intonacate e tinteggiate

Sono altresì presenti appendici laterali ad uso vano tecnico con struttura costituita da pannelli sandwich.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene attraverso i mappali 183 e 195. Dalla corte esterna nel lato est del fabbricato, si accede innanzitutto ad un locale ingresso e deposito uova di recente edificazione ma per il quale non sono stati reperiti titoli abilitativi. Attraverso un ulteriore ingresso posto nel medesimo lato si accede dapprima ad un corridoio ed in seguito ai servizi igienici. Successivamente si susseguono vari locali tra cui un laboratorio di confezionamento e deposito uova in entrata ed uscita ed infine si accede al maggiore locale ad uso pollaio. Al piano seminterrato, con accesso dal lato ovest del fabbricato è presente un deposito di pollina.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione e funzionale all'attività di allevamento.

E' altresì presente, in corpo staccato dal principale, un ulteriore fabbricato ad uso stalla al quale si accede dalla corte del maggiore fabbricato.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione mediocre tipica di fabbricati non più recenti.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.



02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.C3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.

Viste esterne



Viste interne



..



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

03.1) PROPRIETÀ';

I beni pignorati risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà con Atto di Assegnazione a stralcio del 30 novembre 1999 ai rogiti del Dott. Carmelo Gambacorta, Notaio in Sansepolcro, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo, Repertorio n.56922 Raccolta n.6685, registrato a Sansepolcro il 16 dicembre 1999, al n.680, serie 1U e trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 20 dicembre 1999, ai nn.16754/11462.

(ALL.1 ATTO DI PROVENIENZA)

03.2.1) COMMENTI;

- La quota di proprietà preesistente pari a $\frac{1}{4}$ era pervenuta al debitore esecutato tramite denuncia di successione del 6 luglio 1999 num.85 vol.643 trascritta presso la Conservatoria di Forlì il 20 novembre 2000 ai nn.16255/10313.
- Relativamente agli immobili censiti al foglio catastale 86 particelle 192 e 193 la quota di proprietà preesistente pari a $\frac{1}{4}$ era pervenuta al debitore esecutato tramite atto di compravendita del 26 ottobre 1999 ai rogiti del Dott. Carmelo Gambacorta, Notaio in Sansepolcro, Repertorio n.56269, trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 23 novembre 1999, ai nn.15431/10687.
- Relativamente agli immobili censiti al foglio catastale 86 particelle 198 e 199 la quota di proprietà preesistente pari a $\frac{1}{4}$ era pervenuta al debitore



esecutato tramite atto di compravendita del 18 gennaio 1986 ai rogiti del Dott. Renzo Macherozzi, Notaio in Bagno di Romagna, Repertorio n.6450 Raccolta n.2025, trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 10 febbraio 1986, ai nn.1699/1321.

03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i rispettivi annessi e connessi, usi, azioni e ragioni, con tutti i diritti e servitù inerenti, nulla escluso.

L'accesso al capannone dovrà avvenire attraverso la striscia di terreno facente parte delle particelle 183 e 195 del foglio 86

Qualora venisse modificata la destinazione urbanistica attuale, l'accesso al deposito pollina verrà esercitato sulla striscia di terreno evidenziata in colore giallo nella planimetria allegata all'atto notarile.

Diritto di accesso al mappale 15 del foglio 86 per il carico e la manutenzione dei silos.

03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

Come si rileva dalla lettura del Certificato notarile, redatto ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. ed allegato al fascicolo della procedura, non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto nello stesso.



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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento ai dati anagrafici del debitore, il tutto aggiornato fino alla data del 07/07/2022, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. allegato agli atti dal creditore, dalla quale risultano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2021 - Registro Part. 16171 Registro Gen.23343

Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 46097/20526 del 24/11/2021

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in VERGHERETO(FC)

[\(ALL.2 VISURE CONSERVATORIA\)](#)

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

In seguito ad istanza effettuata dallo scrivente E.S., i competenti uffici del Comune di Verghereto e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibili le planimetrie del fabbricato.

Sono state estratte le planimetrie di progetto e catastali che si allegano alla presente relazione.

Relativamente alla ricerca documentale effettuata presso il Comune di Verghereto gli uffici competenti hanno rilasciato dichiarazione circa l'incompletezza della documentazione presente in archivio e visionata.

[\(ALL.C1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE\)](#)

[\(ALL.C6 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO\)](#)



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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile 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;

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, risulta registrato un contratto di affitto di fondo rustico datato 3 aprile 2014 e registrato il 13 maggio 2014, al n.1658, quindi precedente all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Il contratto in oggetto prevede una durata fino al 31/12 2028 ed un canone di affitto pari a € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00) da pagarsi in un'unica rata annua di € 1.600,00 (euro milleseicento/00) posticipata al 31 dicembre di ogni anno.

Con Atto notarile del 24 novembre 2021 ai rogiti del Dott. Marco Fanfani, Notaio in Città di Castello, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Perugia, Repertorio n.46093 Raccolta n.20522, registrato a Perugia il 30 novembre 2021, al n.28084, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 1 dicembre 2021, ai nn.23342/16170 il contratto d'affitto è stato ceduto alla ditta

(ALL.C4 CONTRATTO AFFITTO)

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.



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 DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile rinvenuti dall'atto di compravendita che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente non ne sono stati rilevati, stante quanto già specificato al punto 03.2.2.

8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;

Come si desume dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica gli immobili rientrano in aree aventi la seguente destinazione:

- Ambiti di valore naturale e ambientale;
- Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP);
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- Deposito di frana quiescente per scivolamento a2b (Art.26 – 27 PTCP)
- Deposito di frana quiescente complessa a2g (Art.26 – 27 PTCP)



8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano ulteriori vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale.

09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI, 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 già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

L'immobile non costituisce condominio pertanto non è possibile verificare l'importo delle spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITÀ;

Nel contesto della verifica urbanistica l'E.S. ha presentato istanza per acquisire copia del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile presso i competenti uffici del Comune di Verghereto.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione. *(ALL.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)*



13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata verificando quanto indicato nell'atto di provenienza dell'immobile e, successivamente, presentando istanza, tramite p.e.c., ai preposti uffici del Comune di Verghereto.

Gli stessi in seguito reso disponibile documentazione di cui riportano gli estremi:

- Permesso di agibilità e di uso prot.6839/03 del 24/09/2003 relativamente ai lavori assentiti con concessione edilizia in sanatoria n.35/02;
- Concessione edilizia in sanatoria n.35/02 del 11 luglio 2003 prot. 7779 relativa ad opere di ristrutturazione edilizia eseguita in assenza di concessione edilizia realizzando locali di confezionamento e deposito uova, locale magazzino, zona ingresso con servizi igienici per dipendenti;
- Comunicazione opere di manutenzione straordinaria prot.923 del 14 febbraio 1998 relativamente al locale di deposito pollina;
- Concessione edilizia in sanatoria n.616 del 1 settembre 1993 prot.3581 relativa ad ampliamento di capannone agricolo-avicolo;
- Permesso di abitabilità e di uso n.57 del 17 marzo 1990 relativamente ai lavori assentiti con concessione edilizia n.57 del 16 luglio 1987;
- Concessione edilizia n.57 del 16 luglio 1987 prot.4326 relativa a costruzione di fossa liquami interrata;
- Licenza edilizia n.72 del 21 ottobre 1976 per la costruzione di capannone avicolo.



13.1.1) COMMENTI;

Relativamente alla ricerca documentale effettuata presso il Comune di Verghereto gli uffici competenti hanno rilasciato dichiarazione circa l'incompletezza della documentazione presente in archivio e visionata.

(ALL.C5 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

(ALL.C6 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

Come si desume dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica gli immobili rientrano in aree aventi la seguente destinazione:

- Ambiti di valore naturale e ambientale;
- Zona di particolare interesse Paesaggistico Ambientale (Art. 19 PTCP);
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- Deposito di frana quiescente per scivolamento a2b (Art.26 – 27 PTCP)
- Deposito di frana quiescente complessa a2g (Art.26 – 27 PTCP)

(ALL.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

Con riferimento alla documentazione parziale reperita presso l'archivio comunale, in merito alla quale gli uffici competenti hanno rilasciato apposita dichiarazione, ai fini della verifica della regolarità edilizia saranno utilizzate le planimetrie fornite.

Saranno di conseguenza esclusi dai conteggi della consistenza i volumi esistenti e rilevati non presenti nelle planimetrie (locale ingresso e deposito uova) per il quale dovrà essere previsto il ripristino dello stato assentito, mentre per le ulteriori modifiche rilevate alle aperture e divisori può essere ipotizzata la presentazione di una pratica in sanatoria.



14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Stante la difficoltà derivata dalla particolare carenza documentale, ai fini della regolarizzazione può essere ipotizzata la presentazione di una pratica in sanatoria presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie.

Relativamente alla porzione in ampliamento rilevata (locale ingresso e deposito uova) dovrà essere predisposto il ripristino secondo quanto urbanisticamente assentito in quanto trattasi di abuso non sanabile.

Lo scrivente E.S. ritiene corretto applicare un costo di ripristino, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 10.000,00.

Gli importi sopraindicati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.



16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna l'immobile è risultato sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.

Le unità immobiliari risultano escluse dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica con riferimento all'Allegato A alla Delibera della Giunta Regionale 20 luglio 2015 n.967 e s.m.i.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94...;

Il bene risulta **già censito** al Catasto Fabbricati e Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

(ALL.C1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.C2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.



20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;

20.1) CRITERI ADOTTATI;

Lo scrivente E.S. ritiene corretto esprimere un giudizio di stima adottando il criterio del più probabile valore di mercato da determinarsi attraverso un procedimento comparativo monoparametrico nel quale saranno adottati prezzi medi unitari rilevati nel segmento immobiliare in immobili simili a quello in oggetto e moltiplicati per la superficie commerciale.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE;

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in zona o in zone simili, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.). Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile sia da ritenersi congruamente pari a € 120,00 al metro quadrato, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.



20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE;

L'individuazione delle superfici dell'immobile e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate attraverso rilevazioni effettuate in sede di sopralluogo presso l'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	1570
-----------------------------------	-------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Terrazzo	220	0,20	44,00
Corte	1405	0,05	70,25

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	1684,25
------------------------------------	----------------



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

Il valore di mercato dell'immobile ad uso capannone avicolo sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 1684,25 x €/mq 120,00 = € 202.110,00

Il valore di mercato dell'adiacente terreno sarà il seguente:

Descrizione	Misura (mq)	Prezzo unitario (€/mq.)	Valore (€)
Terreno pc.16, 192, 193, 198, 199 e 249	7.114	0,76	5.406,84

Il valore di mercato che si ricava sarà il seguente:

€ 202.110,00 + € 5.406,84 = € 207.516,84

Adeguamenti e correzioni alla stima

Ai valori calcolati l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare una riduzione pari a € 15.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, ottenendo quindi un valore pari a € 192.516,84.

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto all'effettiva data di vendita all'asta;
- assenza della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015;
- notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato.

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti



sopracitati ed equivalente ad € 19.251,68

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 173.000,00** (euro centosettatremila/00).

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che risulterebbe antieconomica.

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

Piena proprietà sull'intero relativamente fabbricato ad uso allevamento avicolo e stalla siti nel Comune di Verghereto (FC), Località Falera via Padre Francesco Guerra, oltre a terreno posto in adiacenza ed avente una consistenza complessiva pari a 7.114 metri quadrati.

Gli immobili sono ubicati nella porzione est del Comune a circa 10 km. dal centro abitato di Verghereto.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene attraverso i mappali 183 e 195. Dalla corte esterna nel lato est del fabbricato, si accede innanzitutto ad un locale ingresso e deposito uova di recente edificazione ma per il quale non sono stati reperiti titoli abilitativi. Attraverso un ulteriore ingresso posto nel medesimo lato si accede dapprima ad un corridoio ed in seguito ai servizi igienici. Successivamente si susseguono vari locali tra cui un laboratorio di confezionamento e deposito uova in entrata ed uscita ed infine si accede al maggiore locale ad uso pollaio.

Al piano seminterrato, con accesso dal lato ovest del fabbricato è presente un deposito di pollina.

E' altresì presente, in corpo staccato dal principale, un ulteriore fabbricato ad uso stalla al quale si accede dalla corte del maggiore fabbricato.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione mediocre tipica di fabbricati non più recenti.



Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.

Il valore finale di stima è pari a € 173.000,00 (euro centosettantremila/00).

L'immobile risulta locato con contratto stipulato precedentemente all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

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

Come già citato in premessa lo scrivente E.S. ritiene corretto identificare e stimare tre lotti di vendita che rappresentano il miglior modo di proporsi nel mercato immobiliare.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO;

Il codice Fiscale del debitore esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ... ESTRATTO DI MATRIMONIO...;

Presso il competente ufficio del Comune di Bellaria Igea Marina, l'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia dell'estratto di matrimonio relativo al debitore esecutato. L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(ALL.4 ESTRATTO MATRIMONIO)



26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE...;

Con riferimento alle ricerche effettuate presso i competenti uffici gli immobili oggetto della presente relazione risultano occupati; quelli descritti nei lotti A e C in virtù di contratto d'affitto, mentre il debitore esecutato, moglie e figlio risiedono nel fabbricato di cui al lotto B.

(ALL.5 CERTIFICATO STORICO RESIDENZA)

Al sopralluogo gli immobili risultavano occupati.

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO... ACQUISENDONE COPIA;

Non ve ne sono.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.);

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale non si è reso necessario formulare istanza di proroga del termine di deposito della perizia.

30) PROVVEDA DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, UNA COPIA DELL'ELABORATO PERITALE CON TUTTI GLI ALLEGATI E UNA COPIA DEPURATA DEI DATI NEL RISPETTO DELLA PRIVACY

La relazione peritale viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì secondo le modalità indicate nel quesito.



31) PROVVEDA AD INVIARE NEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE, NONCHÉ LE ATTESTAZIONI DEGLI INVII ALLE PARTI, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU

Copia della presente relazione peritale è stata inoltrata al creditore procedente, intervenuti e al debitore come da ricevute che separatamente si allegano alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Vengono inoltre depositate l'attestazione degli invii effettuati e la nota professionale.

NOTE;

- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente.
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;



LOTTO A

Allegato n.A1	Documentazione catastale – Estratto di mappa
Allegato n.A2	Documentazione catastale – Visure
Allegato n.A3	Documentazione fotografica
Allegato n.A4	Contratto affitto

LOTTO B

Allegato n.B1	Documentazione catastale – Planimetrie
Allegato n.B2	Documentazione catastale – Visure
Allegato n.B3	Documentazione fotografica
Allegato n.B4	Urbanistica – Documentazione
Allegato n.B5	Urbanistica – tavole di progetto
Allegato n.B6	Attestato di prestazione energetica

LOTTO C

Allegato n.C1	Documentazione catastale – Planimetrie
Allegato n.C2	Documentazione catastale – Visure
Allegato n.C3	Documentazione fotografica
Allegato n.C4	Contratto affitto
Allegato n.C5	Urbanistica – Documentazione
Allegato n.C6	Urbanistica – tavole di progetto

ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Allegato n.1 -	Atto di provenienza
Allegato n.2 -	Visure Conservatoria
Allegato n.3 -	Certificato di destinazione urbanistica
Allegato n.4 -	Estratto di matrimonio
Allegato n.5 -	Certificato storico residenza
Allegato n.6 -	Allegato "A"

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 12 luglio 2022

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozzi

