

Tribunale di Forlì

ALL'ILL.MO G.E. DOTT. FABIO SANTORO

PERIZIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: **N. 135/2022**

XXX

contro

XXX

Accettazione incarico 22/12/2022

Data inoltro via telematica: 22/03/2024

E.S.

Geom. Lorenzo Onofri



ALLEGATI

- allegato 1:** Copia notifica preliminare e ricevuta avvenuta consegna;
- allegato 2:** Documentazione catastale;
- allegato 3:** Atto di provenienza;
- allegato 4:** Copia titoli edilizi abilitativi;
- allegato 5:** Ispezione ipotecaria aggiornata;
- allegato 6:** Interrogazione Agenzia delle Entrate; Contratti di locazione;
- allegato 7:** Certificati anagrafici e di residenza;
- allegato 8:** Certificato di Destinazione Urbanistica.
- allegato 9:** Denuncia catastale di variazione colturale



PREMESSA

In data 01/12/2022, l'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 119, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 135/2022 R.G.Es.

Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 22/12/2022.

L'incarico richiede il rispetto di adempimenti previsti dalla procedura e la risposta ai seguenti quesiti:

- 1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
- 2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
- 3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;
- 4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'Esecutato sui beni pignorati;
- 5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
- 6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
- 7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'Esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;
- 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. n. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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;
- 9) provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
 - 10) verifichi quale sia l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell’immobile, l’esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l’esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
 - 11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell’immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;
 - 12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l’intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
 - 13) per i fabbricati, verifichi, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l’importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;
 - 14) in caso di opere abusive, proceda l’esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l’esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell’emanazione dei decreti previsti dall’art. 4, comma 1, d.l. n. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l’attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all’applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell’A.P.E. sarà riconosciuto all’esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;
 - 17) ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall’art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato “in parte qua” dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione



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

- 18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);
- 19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, 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 D.M. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);
- 20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);
- 21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali congruagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;
- 22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani ...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
- 23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
- 24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore Esecutato;
- 25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore Esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore Esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 27) verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);



- 28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
- 29) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
- 30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;
- 31) Provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE;
- 32) Il CDU verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

Il sottoscritto Stimatore incaricato, procede allo svolgimento della perizia, rispondendo in maniera puntuale, ai quesiti posti dal Giudice, al fine di reperire e rendere noto, ogni elemento utile alla corretta impostazione della Stima, richiesta per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

1.

Lo scrivente ha provveduto il giorno 01 Marzo 2023, ad inviare al soggetto esecutato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, Notifica della data e luogo di inizio delle operazioni peritali (allegato 1).

L'inoltro è stato effettuato all'indirizzo estero riportato agli Atti.

Contestualmente è stato contattato il Custode Giudiziario incaricato, Dott. Alessandro D'Aurora per IVG, che si è reso disponibile per la data fissata.

Nel contenuto della missiva, si specificava che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 16/03/2023, alle ore 09:00 presso lo studio dello scrivente, con l'esame della documentazione agli Atti e programmato il sopralluogo per le ore 09:30 del giorno 17/03/2023, nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

La raccomandata risulta consegnata, ma alla data prevista per il sopralluogo, non si è presentato nessuno.

L'esame dello stato dei luoghi si è comunque svolto regolarmente, poiché gli immobili, versando in uno stato di abbandono, sono comunque accessibili.

2.

DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riporta di seguito, la descrizione dei Beni Pignorati, così come riportata nell'Atto di Pignoramento:

"... immobili siti in Comune di Meldola (Forlì), identificati al Catasto Fabbricati e Terreni del predetto Comune come segue:

- *Catasto Fabbricati, foglio 64, mappale 32, subalterno 1, categoria A/4, consistenza 13 vani, piano T-1, Strada Prati di San Colombano n. 13;*
- *Catasto Fabbricati, foglio 64, mappale 32, subalterno 2, categoria D/10, piano T, Strada Prati di San Colombano n. 13;*
- *Catasto Fabbricati, foglio 64, mappale 32, subalterno 3, nat. Corte o Resede, via Vicinale Dei Prati n. 13, P.T.;*
- *Catasto Terreni, foglio 64, mappale 32, Nat. Ente Urbano, consistenza 15 are, 63 ca;*
- *Catasto Terreni, foglio 64, mappale 34, consistenza 5 are, 13 ca;*
- *Catasto Terreni, foglio 69, mappale 1, consistenza 18 are, 90 ca;*
- *Catasto Terreni, foglio 64, mappale 81, consistenza 1 ettaro, 7 are, 58 ca;*
- *Catasto Terreni, foglio 64, mappale 83, consistenza 87 are, 35 ca.*



Nella Nota di Trascrizione, i dati catastali sono indicati correttamente, coerentemente con l'Atto di pignoramento.

Si riportano per esteso, i dati risultanti dalle visure catastali nelle seguenti tabelle:

- XXX, nato a Bari (BA), il 18/10/1973 (CF XXX),
proprietario per 1/1

C.F. – Meldola - Unità immobiliari

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Totale	Totale escluse aree scoperte	Rendita	Ubicazione
64	32	1	A/4	2	13,0 vani	186 m ²	181 m ²	Euro 637,82	Strada Prati di San Colombano n. 13 Piano T-1
64	32	2	D/10					Euro 700,00	Strada Prati di San Colombano n. 13 Piano T

Per il Sub. 1, la visura riporta la seguente Annotazione di immobile: Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda PROT. N. FO0058019 del 27/03/2012

C.T.- Meldola–Unità immobiliari

foglio	part	superficie	classe	qualità	R.D.	R.A.
64	32	1.563 m ²		Ente Urbano	--	--
64	34	513 m ²	3	Vigneto	€ 3,31	€ 3,97
69	1	1.890 m ²	5	Seminativo	€ 3,90	€ 5,86
64	81 A	9.208 m ²	3	Vigneto	59,44	71,33
64	81 B	1.550 m ²	1	Bosco ceduo	€ 0,80	€ 0,32
64	83 A	2.640 m ²	3	Vigneto	17,04	20,45
64	83 B	4.745 m ²	1	Bosco ceduo	€ 2,45	€ 0,98
64	83 C	1.350 m ²	5	Seminativo	€ 2,79	€ 4,18

confinanti:

Strada comunale Sonsa/Campiano

Fg 69, pc. 5 XXX nato a Forlimpopoli il 22/06/1937 (XXX)

Fg 64, pc. 82 XXX nato a Forlimpopoli il 22/06/1937 (XXX)

Fg 64, pc. 84 XXX nato a Forlimpopoli il 22/06/1937 (XXX)

Fg 59, pc. 61 XXX nato a Forlì il 16/10/1937 (XXX)

Fg 59, pc. 63 XXX nato a Forlì il 16/10/1937 (XXX)

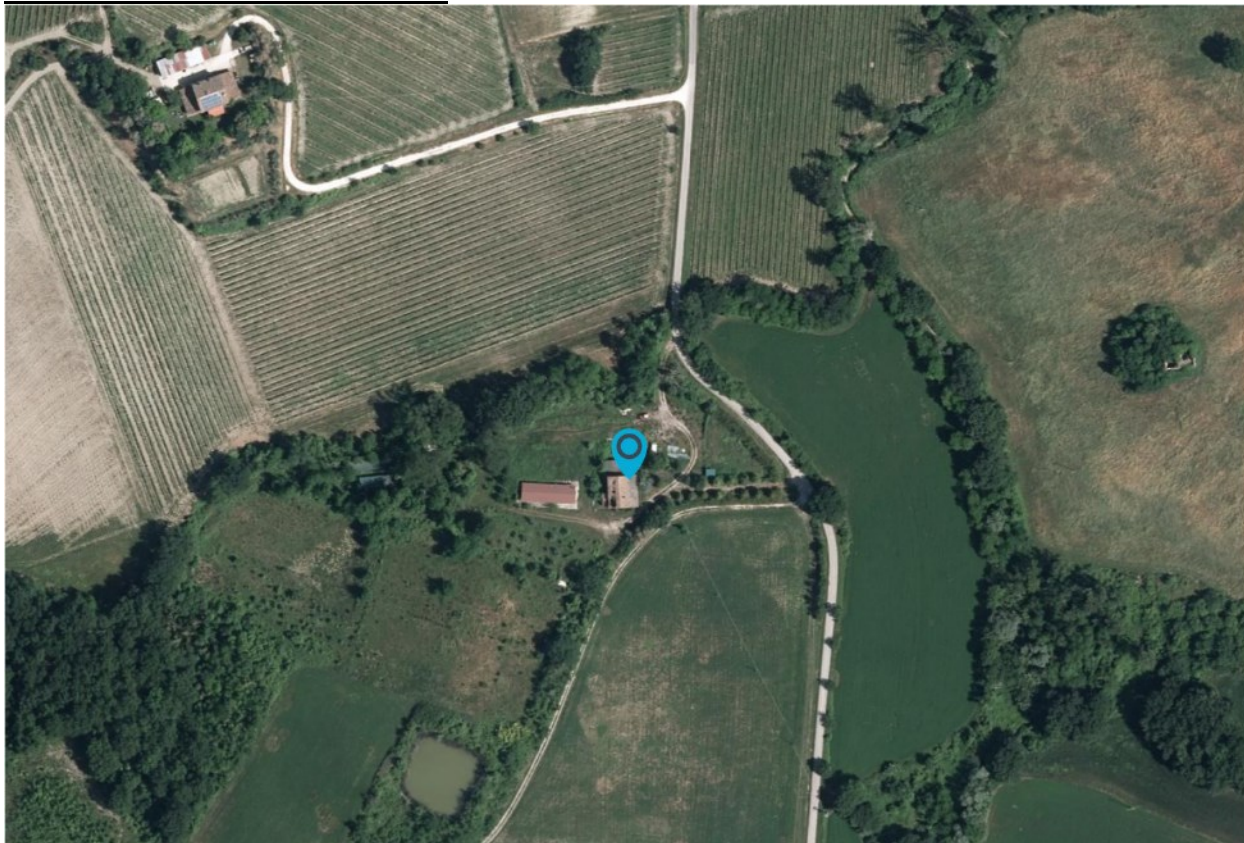
Fg 59, pc. 67 XXX nato a Forlì il 16/10/1937 (XXX)

E' stata reperita la documentazione catastale necessaria alle verifiche richieste (**allegato 2**), e precisamente:

- Visure storiche per immobili al C.F.;
- Visure storiche per immobili al C.T.;
- Estratto di mappa;
- Elaborato planimetrico ed Elenco Subalterni;
- Planimetrie catastali dei Beni immobili.



DESCRIZIONE DEL CONTESTO



Le unità immobiliari pignorate, consistono in un fabbricato di civile abitazione, per il quale sussistono i requisiti di ruralità ai fini catastali, con annesso ricovero attrezzi e un capannone a struttura autonoma di medie dimensioni, destinato ripostiglio e ricovero attrezzi.

Partecipano alla consistenza del compendio pignorato, alcuni terreni agricoli confinanti con il lotto edificato.

Il tutto, si colloca alle pendici dei primi rilievi collinari, in prossimità del torrente “Salso”, che con i suoi affluenti, ha inciso e modellato i versanti a media pendenza.

Il podere su cui insistono i Beni descritti è denominato “Casa Nova Rio Salso”, e si dispone a circa 5 km dalla nota località termale, “Fratta Terme”, percorrendo Via Loreta, quindi Via Sonsa / Via Campiano.



I beni in oggetto, sono ubicati in un contesto che ha mantenuto i connotati rurali e agricoli, con numerose coltivazioni a seminativo, vigna, prato, frutteti, oliveti, oltre a spazi incolti, laghetti artificiali per l'irrigazione, calanchi, macchie arbustive incolte, ruderi, etc.

La densità insediativa è molto bassa e rappresentata da case sparse e insediamenti produttivi zootecnici volti all'allevamento avicolo.

La tipologia prevalente, è rappresentata da fabbricati ex colonici unifamiliari o plurifamiliari a 2 piani, con propria corte pertinenziale; il contesto si presenta molto tranquillo e isolato.

La zona è sottoposta a vincolo idrogeologico ed in parte è calanchiva.



Ubicazione dei beni pignorati.

Dall'Estratto Mappa catastale, si evince come il compendio pignorato, perimetrato in rosso, si disponga in confine a nord con il tortuoso percorso del fosso "Ladrino" (affluente del torrente "Salso"), la pubblica strada Via Campiano, a sud-est, e un tratturo disposto al margine di un podere coltivato, non pignorato.

L'indirizzo del compendio pignorato risulta : n° "Strada dei Prati n. 13", identificazione riscontrata come corretta in anagrafe comunale mentre nei documenti catastali è indicato come "Strada dei prati di San Colombano n. 13" (indirizzo errato poiché identifica altra località).

Sul posto, lo scrivente è riuscito a individuare solo le indicazioni di Via Sonza, che si prolunga, proprio davanti ai beni pignorati, in via Campiano.

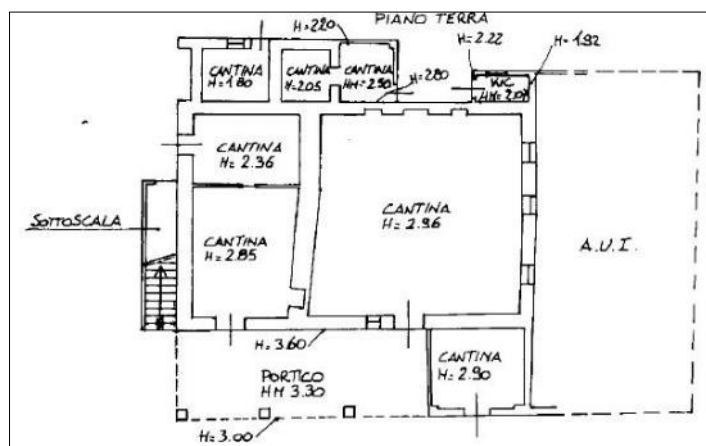
Il versante collinare sul quale si dispone il compendio immobiliare pignorato, nel corso degli anni, ha subito operazioni di sterro e riporto che hanno modificato l'originaria morfologia, creando alcuni terrazzamenti.

Descrizione puntuale dei Beni1) Edificio destinato alla civile abitazione:

Si tratta di un fabbricato dai tipici connotati rurali, originariamente destinato alla conduzione del fondo agricolo.

Solo nel 2005, con Denuncia di Inizio Attività, è stata variata la sua destinazione d'uso da fabbricato rurale, a civile abitazione.

Da via Campiano, due stradelli privati in terra battuta, della lunghezza di 50/60 metri conducono al piazzale antistante l'edificio in oggetto.

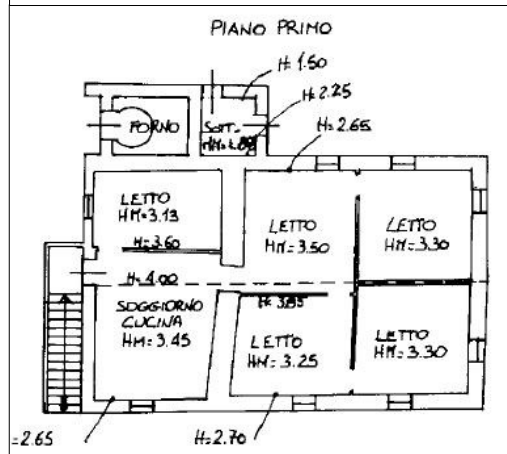


Realizzato su due piani fuori terra, presenta un nucleo originario di costruzione antecedente il 1967 a cui sono stati addossati, in epoche più recenti, un portico sul lato Est ed un deposito attrezzi sul lato Nord.

Una scala in muratura, situata sul lato Sud, conduce al piano superiore.

La struttura portante della porzione più antica, è in muratura di elementi lapidei (sassi di fiume), e laterizio, intonacata e tinteggiata.

I solai tra piano terra e primo, prevedono



una orditura con travi prefabbricate di cemento armato tipo "Varese" e tavelloni di laterizio.

I pavimenti sono in mattonato in laterizio, gli infissi in legno ed in metallo.

Al primo piano i pavimenti sono in piastrelle di graniglia e mattoni in laterizio.

Porte e finestre, prevedono scuri di legno e vetri singoli (nota: diversi infissi si presentano senza vetro).

Il solaio di copertura, ha struttura portante in travi di legno e tavole di laterizio, manto in coppi.

Lo stato di conservazione è assai precario, con lesioni murarie passanti diffuse, mentre i solai hanno ceduto in più punti, comprese alcune porzioni dei solai di copertura.

L'interessante vano destinato a forno, disposto in angolo

sud-ovest dell'edificio, è in parte crollato.

Il portico, di epoca più recente, ha pilastri in muratura, cordolo perimetrale in cemento armato, travetti in cemento armato tipo "Varese" e tavelloni di laterizio. Il piano di calpestio presenta l'estradosso della soletta in calcestruzzo basamentale, priva di pavimentazione.

L'ampio deposito attrezzi annesso al fabbricato residenziale (nella planimetria catastale sopra riportata è indicato con A.U.I., ovvero altra unità immobiliare, in quanto accatastato separatamente come "fabbricati

rurali con fini strumentali per l'agricoltura" unitamente al fabbricato indipendente, di medesima categoria catastale, descritto in seguito), ha struttura portante in cemento armato (pilastri e travi) con tamponamenti in mattoni di laterizio.

La pavimentazione è in terra battuta.

Si riconosce la presenza di un impianto elettrico e tubature per la conduzione di acqua e gas, in disuso.

Sul lato ovest, rispetto a questo edificio, si erge il secondo fabbricato.

2) Edificio ad uso agricolo:



Si tratta di un capannone di medie dimensioni a pianta rettangolare (7,47 m x 23,56 m), destinato a ripostiglio e ricovero attrezzi.

Costruito nel 2006 in sostituzione di un preesistente fabbricato fatiscente; si erge di un solo piano fuori terra.

La struttura portante è in metallo, su pilastri di cemento armato, i pavimenti sono in gettata di cemento in parte ricoperta con materiale in PVC/vinilico ad effetto "simil legno".

I tamponamenti sono in muratura intonacata e tinteggiata solo sul lato interno del costruito.

Internamente, gli spazi sono suddivisi con pareti in cartongesso ad individuare tre servizi igienici, alcune camere da letto, un vasto salone con camino in muratura.

Si notano gli attacchi per una rete idrica e numerose lampade al neon per l'illuminazione.

Gli infissi sono in metallo dotati di vetrocamera e sistema di apertura/chiusura, con movimentazione scorrevole.

All'esterno, in corrispondenza delle imbotti delle finestre, si notano fori nella muratura, laddove in precedenza, erano fissate delle inferriate.

Il solaio di copertura a due sole falde, è realizzato con pannelli sandwich con strato intermedio coibentante, sigillato con schiumatura espansiva (a vista) in corrispondenza dell'intersezione con i muri perimetrali.

Il manto è in lastre ondulate ardesiate di color rosso scuro.

Intorno all'edificio, si sviluppa un marciapiede in gettata di cemento, della larghezza che varia dai 2 ai 3 metri circa.

Sul lato Est, una pesante botola di lamiera, si pone a copertura di una scala, che dal marciapiede conduce al piano interrato.

I gradini sono in cemento armato così come la sottomurazione realizzata al di sotto dei muri perimetrali e della platea di fondazione soprastanti.

I muri contro terra, invece, mostrano elementi di mattoni forati in laterizio.

La pavimentazione è in conglomerato cementizio.

Presenti due "bocche di lupo" per dare un po di aria e luce naturale.

3) Terreni agricoli:

Lo scrivente rileva pressochè per tutti i terreni, vegetazione ad incolto e bosco incolto essendo il compendio in oggetto, abbandonato da molti anni.

Perlustrando i terreni, è stato possibile individuare quello che dovrebbe esser il pozzo (situato nella particella 83, fg. 64) a nord-ovest rispetto al ricovero attrezzi indipendente, dal quale veniva attinta l'acqua le esigenze della abitazione.

Nel settore occidentale, si vedono i resti di una palificazione con recinzioni in legno, probabili residui di un ricovero esterno per stazionamento cavalli.

Sono presenti isolati e precari manufatti con tettoia e rete per volatili.

Lo stato di conservazione dei beni da stimare, è frutto di un periodo di abbandono che ha portato l'edificio colonico originario allo stato di "rudere", con porzioni crollate e per la rimanente parte in condizioni degradate e fatiscenti.

Il capanno indipendente, di recente costruzione, destinato ad attrezzaia e ricovero, presenta suddivisioni abusive in cartongesso, suppellettili abbandonate o smontate.



La scala ed i due vani ricavati al di sotto della platea di fondazione, mediante sottomurazioni, sono abusivi.

La vegetazione spontanea, ha invaso larghi spazi dei piazzali esistenti.



 <i>Particolare dello stato della copertura</i>	 <i>Particolare solaio tra piani terra e primo</i>
 <i>Accesso deposito attrezzi addossato all'edificio originario sul lato Nord</i>	 <i>Interno del deposito attrezzi</i>
 <i>Particolare del forno esterno per la cottura del pane</i>	 <i>Particolare della scala esterna che conduce al primo piano</i>
 <i>Capannone destinato a deposito e ricovero attrezzi</i>	 <i>Particolare struttura portante in acciaio del solaio di copertura</i>





Interno con vista sul camino



Particolare bagno / lavanderia



Particolare di uno dei tre bagni presenti



Particolare di una stanza utilizzata a camera da letto



Botola con scale che conducono nell'interrato



Vista su uno dei due vani al piano interrato



Settore Ovest dei terreni agricoli con strutture abbandonate di legno



Manufatti in lamiera utilizzati a depositi

Per quanto concerne gli allacci delle utenze alla pubblica rete, lo scrivente ha individuato solo quella dell'energia elettrica.



Le reti di gas e acqua sono state interrato da HERA Spa lungo la Via Sonza ma si sono fermate a qualche centinaio di metri dai fabbricati.

L'abitazione si serviva dell'acqua attinta dal pozzo privato per gli usi igienico-sanitari, mentre per l'impianto del gas, presumibilmente si serviva di serbatoio di GPL oggi non più presente/non rinvenibile in sede di sopralluogo.

Per gli scarichi dei reflui, lo scrivente ha potuto appurare, dalla relazione tecnica allegata all'ultimo titolo edilizio, dell'esistenza di una fossa Imhoff di sola raccolta, da svuotare periodicamente con autocisterna, assenti i sistemi di depurazione.

3.

Atto di Compravendita del 04/08/2011, Repertorio 90944/8194, Notaio Fiordoro Aldo – Forlì, trascritto nei registri di Pubblicità Immobiliare di Forlì in data 05/08/2011 - Registro Particolare 8738.

Oggetto della compravendita:

- A) *“...fabbricato da terra a tetto sito nel comune di Meldola (FC) frazione di Teodorano, Località Rio Salso, strada vicinale dei Prati n. 13, costituita da un appartamento al piano terra (sette cantine,wc,portico,sottoscala) ed al piano primo (forno, sottotetto, cinque letto, soggiorno-cucina), deposito attrezzi al piano terra e capannone in corpo staccato al piano terra (ricovero attrezzi,ripostiglio) con annessa corte pertinenziale... identificato al NCEU al fg. 64, particelle nn. 32 sub 1 (cat. A/4) , 32 sub 2 (cat D/10), 32 sub 3 (corte, B.c.n.c. ai sub 1 e 2), ...compresa area coperta e scoperta distinta al NCT al fg 64, part. 32 di mq. 1563.*
Le parti danno atto che il deposito attrezzi D/10 è pertinenza del terreno di cui alle successive lettere B e C, in particolare la parte acquirente dichiara e ribadisce che lo stesso D/10 è pertinenza ed è e sarà al servizio del terreno di cui infra.
- B) *Terreno sito nel comune di Meldola, distinto al NCT al fg 64, particelle*
- 34, qualità vigneto, classe 3, superficie HA 0.05.13...
- 81 porzione A vigneto, classe 3, superficie HA 0.92.08 ... e porzione B, bosco ceduo, classe 1, superficie HA 0.15.50
- 83 porzione A vigneto, classe 3, superficie HA 0.26.40..., porzione B, bosco ceduo, classe 1, superficie HA 0.47.45, porzione C, ceduo seminativo, classe 5, superficie 0.13.50
- Per una superficie complessiva di HA 2.00.06
- C) *Terreno sito nel comune di Meldola, distinto al NCT al fg 69, particella*
- 1, qualità seminativo, classe 5, superficie HA 0.18.90....”

Venditori: XXX (CF XXX) – XXX (CF XXX) - XXX (CF XXX)

Acquirente per il diritto di piena proprietà: il Soggetto Esecutato il quale dichiara di essere coltivatore diretto, coniugato in regime di separazione dei beni.

Prezzo convenuto: € 300.000,000.

Si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti per la storia catastale al ventennio.

In **allegato 3**, si riportano gli atti di provenienza.

4.

Da ispezione ipotecaria svolta, sul Nominativo del Soggetto Esecutato e con riferimento all'immobile oggetto di Pignoramento, non si riscontrano formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle riportate nella Certificazione Notarile allegata agli atti (datata 02/09/2022).

In **allegato 5**: ispezioni ipotecarie svolte.

5.

Sono state estratte copie delle planimetrie catastali aggiornate presso il C.F. di Forlì, in allegato alla presente perizia.

Lo stato dei luoghi rappresentato nelle planimetrie catastali dell'edificio di civile abitazione e annesso deposito/ricovero attrezzi, coincide con quello rilevato dallo scrivente.



Per quanto concerne il fabbricato indipendente destinato a ricovero attrezzi / deposito, si rilevano difformità in ordine a:

- suddivisioni interne di tipo leggero (cartongesso)
- realizzazioni di bagni
- realizzazione di vani interrati.

Tali opere non sono rappresentate nelle planimetrie catastali e sono di natura abusiva/non autorizzate.

6.

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7.

Da interrogazione svolta presso l'Agenzia delle Entrate: non risultano registrati contratti di locazione aventi per oggetto i beni pignorati (**allegato 6**).

8.

Da Certificato di destinazione urbanistica richiesto risulta che i terreni distinti al

-Foglio n. **64** e mappale/i **1 - 32 - 34 - 81 - 83**:

sono interessati da Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923 e LR 3/1999

-Foglio n. 64 e mappale/i 1(p) - 81(p) - 83(p):

sono Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) - Det. 12378 del 16/07/2020

-Foglio n. **64** e mappale/i **32(p) - 83(p)**: sono Aree tutelate per legge Dlgs 42/04 - art 142 comma 1 lett. c) corsi d'acqua pubblici. Aggiornamento regionale pubblicato in data 23/09/2021 oltre a Fascia di tutela paesaggistica di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 co. 1 lett. c DLgs 42/2004)

-Inoltre il fg **64** mappale **1**, risulta in zona di Crinale regolata dall'articolo: **2.8** del P.S.C. ed è interessata da corpi di frana attivi regolata dall'articolo: **2.16** del P.S.C.

9.

I fabbricati non sono costituiti in Condominio per cui non risultano oneri o gravami /spese opponibili ai futuri acquirenti.

10.

Non risultano procedimenti giudiziari trascritti in corso.

11.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nello strumento urbanistico vigente (PSC e RUE), l'area di terreno su cui insistono gli immobili pignorati, ha destinazione urbanistica come descritta al punto 8 (vincoli e tutele), oltre alle seguenti prescrizioni del PIANO STRUTTURALE COMUNALE (**P.S.C.) APPROVATO**:

-Foglio n. 64 e mappale/i 1 - 32 - 34 - 81 - 83

è destinata a Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con specializzazione zootecnica intensiva - A-19d, regolata dall'articolo: 3.35 del P.S.C.

-Foglio n. 64 e mappale/i 1 - 81(p) - 83(p)

è interessata da Area calanchiva regolata dall'articolo: 2.7 del P.S.C.

-Foglio n. 64 e mappale/i 1(p)

è interessata da Crinali regolata dall'articolo: 2.8 del P.S.C., come già citato al punto 8

è interessata da Corpi di frana attivi regolata dall'articolo: 2.16 del P.S.C., come già citato al punto 8

è interessata da Formazioni non soggette all'articolo 10 del PTPR - Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva regolata dall'articolo: n.d. del P.S.C.

-Foglio n. 64 e mappale/i 1(p) - 81(p) - 83(p)

è interessata da Sistema forestale e boschivo - Formazioni boschive del piano basale submontano regolata dall'articolo: 2.2 del P.S.C.

-Foglio n. 64 e mappale/i 81(p) - 83(p)



è interessata da Depositi alluvionali terrazzati regolata dall'articolo: **2.17** del P.S.C.

prescrizioni da REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) Comunale, approvato:

-Foglio n. **64** e mappale/i **1 - 32 - 34 - 81 - 83**

è destinata a Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con specializzazione zootecnica intensiva - A-19d regolata dall'articolo: **3.3.2** del R.U.E.

è destinata a **Zonizzazione RUE - Territorio rurale** regolata dall'articolo: **3.3.2** del R.U.E.

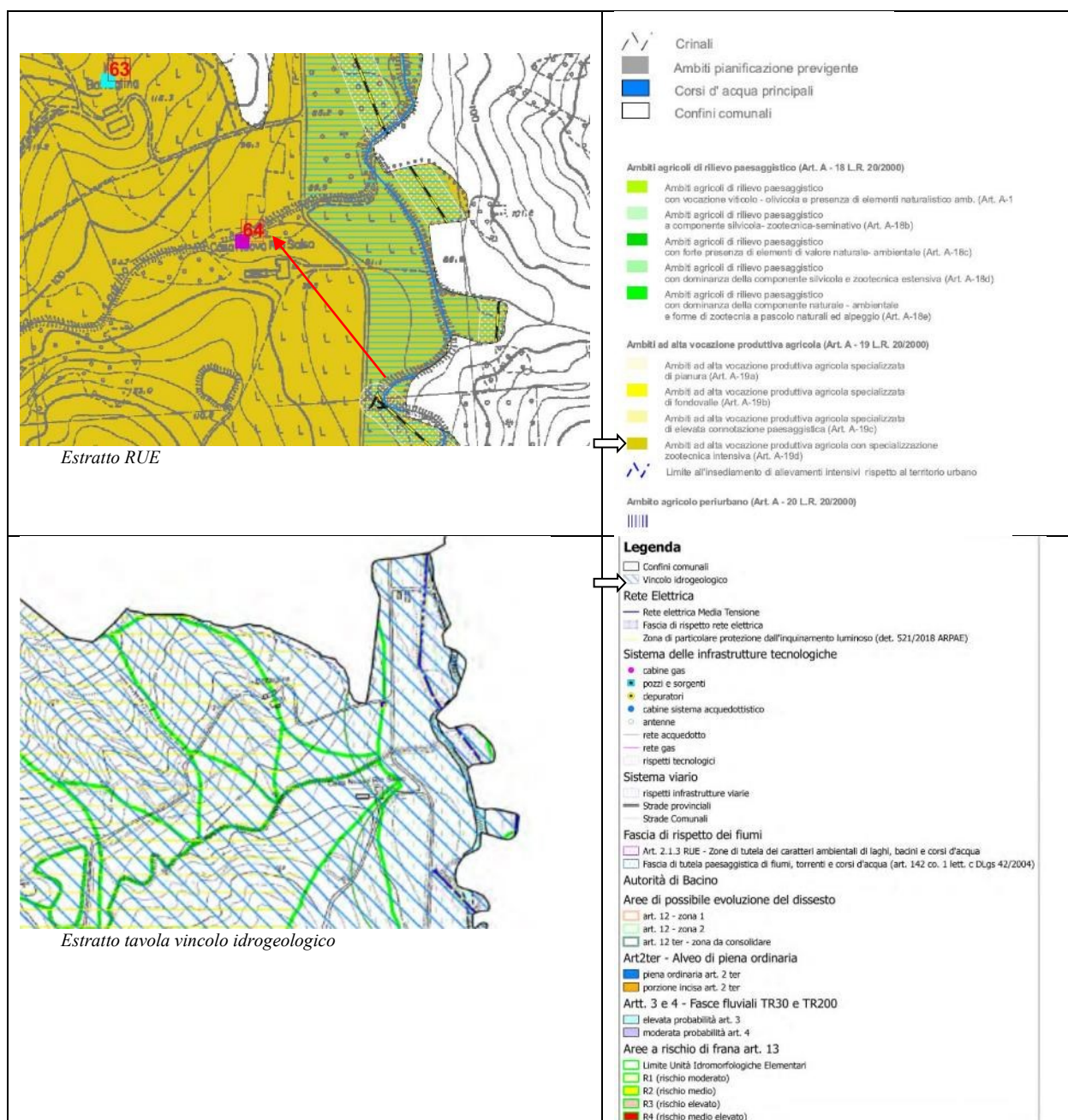
-Foglio n. **64** e mappale/i **83(p)**

è interessata da **Localizzazione edifici con numerazione scheda – RUE** regolata dall'articolo: **3.3.2** del R.U.E.

Con riferimento a quest'ultima prescrizione, l'edificio di civile abitazione, risulta censito in quanto casa sparsa in zona rurale, alla scheda 64 – categoria AE.4: “Fabbricati di nessun pregio costruiti, ristrutturati e/o ricostruiti dal 1920 al 1960, nei quali sono consentiti: la Ristrutturazione, l'Ampliamento Funzionale e anche l'Ampliamento fino al limite massimo di 300 mq complessivi (esistente + ampliamento) di ST”.

Per ST s'intende la Superficie Totale.

E' ammissibile in ogni caso, l'intervento di ristrutturazione con demolizione con ricostruzione in sagoma nel rispetto delle prescrizioni imposte dal vincolo Idrogeologico.



12.

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica - CDU (allegato 8).
Si aggiornerà il CDU, qualora necessario, su richiesta del Delegato alla Vendita.

13.

Dalle indagini condotte presso gli Archivi del settore Edilizia Privata del Comune di Meldola, emerge quanto segue:

L'edificio principale è stato costruito in data antecedente il 1967.

Si elencano come segue, i titoli edilizi reperiti

- Concessione in sanatoria n. 496 del 09/12/1994 avente per oggetto: *“ampliamento di fabbricato rurale e costruzione di proservizi agricoli”*; viene dichiarato che *“detti fabbricati servono esclusivamente l'azienda agricola”*
- Denuncia di Inizio Attività - DIA n. 11171 del 17/05/2005 avente per oggetto il *“cambio d'uso senza opere di un fabbricato e relativi servizi da rurale a civile abitazione”*
- Permesso di Costruire n. 02/2006 avente per oggetto la *“demolizione e ricostruzione di fabbricato adibito a servizi agricoli”*;
- Denuncia di Inizio Attività n. 21853 del 15/12/2006, Variante al Permesso di Costruire n. 02/2006, avente per oggetto: *“variazioni minori in corso d'opera”*;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA n. 7080 del 30/05/2011 avente per oggetto la *“realizzazione di bagno di servizio”* nel fabbricato a destinazione servizio /ricovero attrezzi.

N.B. per il fabbricato di servizio: risulta non conseguita Agibilità, in seguito al Permesso di Costruire n. 02/2006.

Copia dei titoli edilizi abilitativi (**allegato 4**)

14.

In seguito al rilievo eseguito dallo scrivente: non si rilevano opere abusive nell'edificio principale (abitazione e attiguo deposito).

Per quanto concerne il fabbricato indipendente destinato a deposito e ricovero attrezzi, si rilevano i seguenti abusi:

- 1) Suddivisione degli spazi interni con pareti di cartongesso che non raggiungono l'intradosso del solaio di copertura, ad individuare locali bagno, camere da letto, soggiorno pranzo. Data la loro incongruità con la destinazione d'uso del fabbricato, la loro regolarizzazione passa attraverso la loro demolizione con ripristino dello stato licenziato.
- 2) Presenza di una finestra sul prospetto Ovest, eventualmente regolarizzabile con provvedimento in sanatoria o sua eliminazione;
- 3) Realizzazione di due vani al piano interrato, raggiungibili dal marciapiede esterno con scala in cemento armato. Tale intervento risulta totalmente privo di autorizzazione urbanistica e sismica. La sua regolarizzazione appare piuttosto difficile e onerosa per cui la strada più breve appare quella di una rimessa in pristino dello stato autorizzato.
- 4) Assenza di autorizzazione allo scarico acque reflue, per il nuovo bagno-wc.
Nota: la presenza di rete fognaria non è accertabile neppure per il fabbricato adibito ad abitazione.

Il permesso di costruire con il quale è stato autorizzato l'edificio destinato a pro-servizio, e successive varianti, risulta “pratica sospesa”.

Costi di ripristino:

I costi per la demolizione dei divisori interni, e loro smaltimento, la chiusura della finestra abusiva sul prospetto Ovest, la rimessa in pristino dei vani ricavati al piano interrato e la regolarizzazione dello scarico fognario, viene stimato dallo scrivente, in € 15.000,00 (inclusi costi di trasporto, carico e scarico e smaltimento a discarica autorizzata dei materiali rimossi);



15.

I beni immobili pignorati, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

16.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) scaduta il 18/07/2021; pur essendo l'immobile privo di impianto termico non è esente dall'obbligo di tale dotazione.

Si tratta di cosiddetta "APE Virtuale" essendo il volume lordo attualmente riscaldato pari a "0,00".

L'APE scaduta è stata rinnovata.

La classe energetica risulta "Non Determinabile".

17.

Si rimanda a quanto riportato al punto precedente.

18.

Gli immobili pignorati sono regolarmente censiti.

Con riferimento all'edificio di civile abitazione, le planimetrie catastali, rappresentano correttamente lo stato dei luoghi.

In merito all'edificio indipendente/ ricovero attrezzi, le planimetrie catastali sono coerenti con le tavole grafiche allegate all'ultimo titolo edilizio autorizzato, ma non allo stato di fatto per via degli abusi realizzati e descritti in risposta al quesito 14 per i quali si rende necessaria la rimessa in pristino allo stato autorizzato, ai fini di conseguire la regolarità edilizia ed urbanistica.

19.

Lo scrivente ha provveduto a denunciare presso gli uffici competenti, le variazioni colturali riscontrate.

In **allegato 9**

20.

Stima Immobili

Lotto UNICO

Comune di Meldola, Frazione di Teodorano

Fabbricati

Edificio di civile abitazione.

Le sue caratteristiche lo identificano come edificio di tipo "rustico", isolato in territorio rurale situato in zona panoramica collinare, in prossimità delle località di Teodorano, Polenta, Tessello e Fratta Terme.

L'edificio a destinazione residenziale, si sviluppa su due piani con servizi al piano terra e locali abitazione a quello primo.

Risulta servito unicamente dall'utenza elettrica: l'acqua, in passato, veniva attinta da un pozzo situato nei pressi del fosso "Ladrino", mentre è assente la rete del gas.

Non sono presenti reti di scarico acque reflue.

Attualmente l'edificio versa in condizioni di degrado presentando notevoli criticità strutturali (alcuni solai sono crollati, vistose lesioni in muri portanti di sasso e muratura, etc.); non risulta, allo stato, dichiarato inagibile/collabente.

Edificio attiguo.

Risulta pertinenziale al precedente e si presenta isolato nel lotto; ha destinazione servizio/ricovero attrezzi (superficie mq. 176, compreso i muri), e si presenta in discreto stato di manutenzione.

Internamente sono state realizzate delle suddivisioni con pareti di cartongesso che non sono a tutt'altezza, fermandosi sotto l'intradosso di copertura; tali suddivisioni non sono congrue con la funzione dell'edificio e se ne prevede la demolizione/rimessa in pristino allo stato autorizzato.

L'area coperta e scoperta pertinenziale, su cui insistono gli edifici particella 32, fg 64, ha superficie pari a mq. 1.563.



Terreni

I terreni in dolce declivio si dispongono in un contesto collinare e sono comodamente raggiungibili tramite strada provinciale.

Facilmente accessibile, il fondo agricolo in oggetto, attualmente non è coltivato e versa in uno stato di abbandono.

La superficie complessiva è di mq. 21.896, accatastata come segue:

- bosco ceduo mq. 6.295;
- seminativo mq. 3.240;
- vigneto mq. 12.361.

Il vigneto è completamente assente e lo scrivente non è in grado di determinare se in capo ad esso siano rimaste delle quote o diritti spendibili.

Va da sé, che dopo tre anni, tali diritti decadono.

Premessa:

- il valore di stima a cui si perviene è da considerarsi MEDIO, valutato in regime di libero mercato ovvero equivale a: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”* (cit EVS – European Valuation Standards)

- la stima è pertanto da intendersi strettamente legata all'attualità della presente perizia;
- per il computo delle superfici commerciali sono stati utilizzati gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia resa disponibile dal Tecnico che ha seguito la stessa, e dal rilievo dimensionale di massima eseguito in loco;
- le superfici commerciali sono state ricavate applicando coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili superficiali), dedotti dalle indicazioni contenute nel DPR 138/98 e nella Norma UNI 10750/2005 (in parte assorbita e sostituita dalla UNI EN 15733:2011).

Il mercato immobiliare, nella zona, è scarsamente dinamico/fermo, anche come conseguenza della drammatica alluvione del maggio 2023, che ha interessato anche alcune zone rurali del territorio del forlivese, tra le quali Meldola. Il riferimento alla data degli eventi alluvionali risulta importante in quanto da tale periodo si è ridotta ulteriormente la appetibilità degli edifici isolati/case sparse collocati in contesti collinari, che talvolta sono risultati inagibili per via delle frane che hanno interrotto alcuni tratti delle strade di comunicazione, oppure hanno interessato parti degli edifici. Tale condizione non ha interessato i beni oggetto di indagine, bensì la limitrofa zona di Teodorano, anche se via Sonsa, che da Fratta Terme conduce al compendio oggetto di stima, è stata più volte ripristinata nel tempo a causa di cedimenti localizzati.

Descrizione dei beni:

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- ubicazione in contesto rurale collinare, lontano dal centro abitato più prossimo: Fratta Terme;
- il lotto è raggiungibile da strada pubblica a traffico molto basso;
- servizi di trasporto pubblico assenti;
- la collocazione è apprezzata da una ridotta nicchia di possibili acquirenti.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- anno di costruzione dell'edificio di civile abitazione antecedente il 1967;
- anno di costruzione dell'edificio agricolo a servizio, 2006;
- comodi accessi carrabile e pedonali all'area pertinenziale sterrata carrabile;
- il fabbricato abitativo a due piani fuori-terra è di tipo “monofamiliare”, con muratura in sasso e mattoni di laterizio;
- presenza di area cortilizia e di terreni pertinenziali;
- l'abitazione collocata al primo piano, non è fruibile da portatore di handicap;



- stato di manutenzione dell'edificio principale (abitazione): degradato/collabente; stato di manutenzione dell'edificio di servizio: discreto
- esposizione: panoramica
- dotazione di locali di servizio/accessori all'abitazione, al piano terra.

CARATTERISTICHE TECNICHE dell'unità abitativa

- edificio collabente;
- le aperture finestrate, consentono una buona illuminazione diurna; sono presenti affacci su tutti i lati;
- raggiungibile mediante 2 accessi carrabili dalla pubblica strada;
- disposizione non funzionale degli ambienti, non sono presenti servizi igienici al piano: l'unico bagno wc è situato al piano terra;
- assenti l'impianto termico, e idrico/sanitario. L'impianto elettrico appare ammalorato; è presente il contatore della luce.
- Assente l'impianto fognario
- Da accertare/verificare le condizioni della rete idrica.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- allo stato attuale l'edificio principale non è locabile;
- l'edificio a proservizio (mq. 176) è locabile unitamente ai terreni agricoli.

Con riferimento al DPR 138/1998, allegato "C", l'immobile rientra nella categoria R *"Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari"*.

Criteri per l'applicazione del coefficiente di ragguaglio:

- vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.), al 100%;
- vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25%-40%, se non comunicanti;
- balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- vani accessori a servizio diretto e posti auto, in misura dal 40% al 50%.
- portici, pari al 20%.

Edificio principale, Tabella di calcolo delle superfici commerciali (* al lordo dei muri)

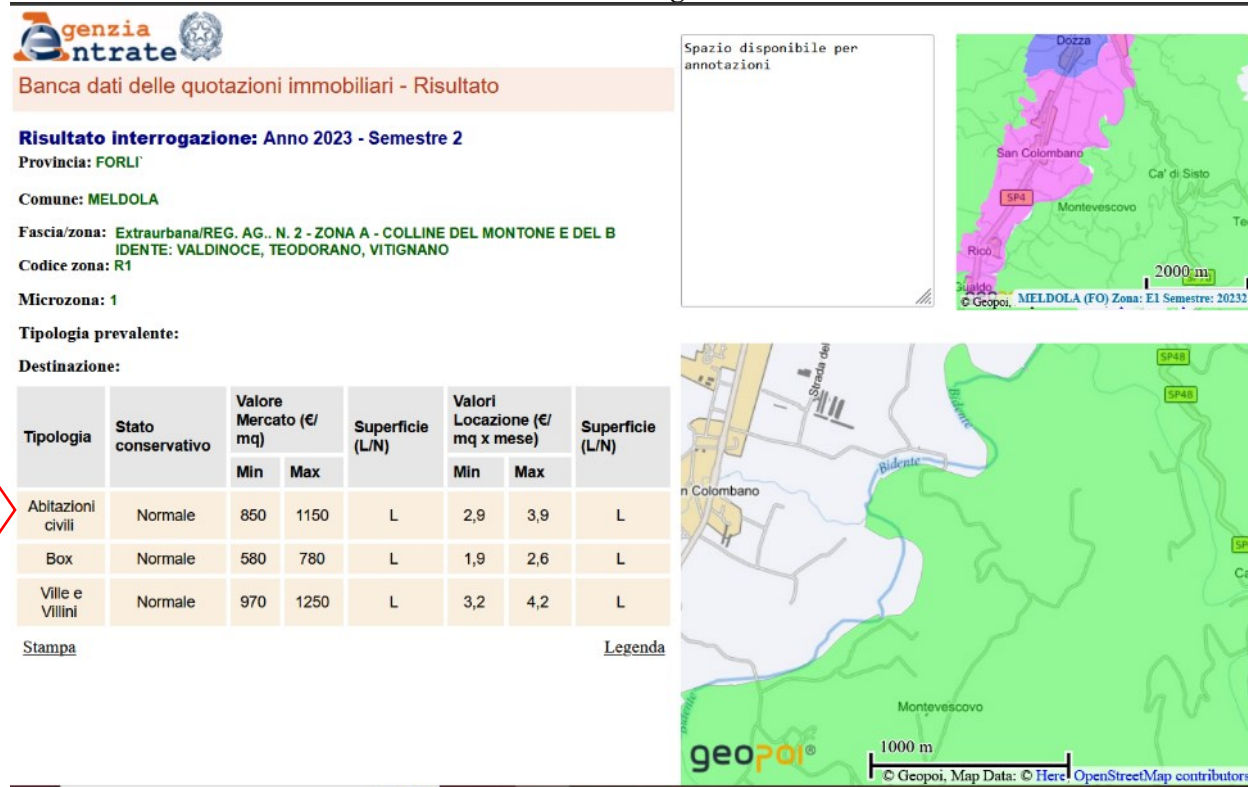
Destinazione d'uso dei vani		Sup commerciale mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equiv. mqe
Piano primo	Vani principali	130,58	100 %	130,58
p. terra – P. primo	Scala esterna	8,40	100%	8,40
Piano ammezzato	Forno e sottotetto, H<ml. 1,88	16,25	30%	4,88
p. terra	Cantine/depositi 2,36 ml<H<2,96 ml.	147,14	50%	73,57
P. Terra	Deposito annesso all'edificio principale	83,58	50%	41,79
P. Terra	Portico	34,30	30%	10,29
P. terra	Cantine ml. 1,80<H<ml. 2.05	15,00	30%	4,50
Area scoperta Sup lotto (mq 1.563,00) - sedime fabbricati (mq. 463,92) = mq 1.099,08				
10% fino alla concorrenza della superficie dei vani principali		130,58	10%	13,06
2% per la parte eccedente		968,50	2%	19,36
Sup. Comm. equiv. TOTALE				306,43



Metodo di Stima.

Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, con dati derivanti dalle indagini svolte presso le locali Agenzie Immobiliari.

Per dovere di informazione, lo scrivente riporta qui sotto, un estratto dei valori tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate), con specifico riferimento alla Provincia ed alla zona in cui sono ubicati i Beni da stimare.

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia Entrate

- Valori reperiti presso la Banca Dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Comune di Meldola, Tipologia abitazioni di tipo civile in condizioni normali, aggiornata al 2° semestre 2023, indicano valori unitari che vanno da un minimo di €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.150,00.

I valori indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, fanno riferimento al 2° semestre 2023 e quindi al periodo immediatamente precedente l'alluvione che però non ha coinvolto i beni oggetto di stima.

Lo scrivente ritiene però, di non poter riferirsi in alcun modo ai dati pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, poiché l'edificio principale (abitazione ed annessi), versa in uno stato di degrado e fatiscenza tali da non consentire di inserirlo in una tipologia commercialmente "ordinaria/normale".

Le ricerche svolte non hanno condotto al reperimento di contratti di vendita di beni immobili simili per caratteristiche proprie e di contesto, stipulati dal maggio 2023 (epoca dell'alluvione), ad oggi

I beni comparabili reperiti tramite gli annunci recenti di vendita delle Agenzie Immobiliari, vengono di seguito elencati:

Comparabile 1

Rustico Strada San Colombano - Dogheria, Meldola

€ 200.000 5+ locali 297 m² superficie 1 bagno No ascensore

Consistenza	Piano	Superficie	Coefficiente	Tipo superficie	Sup. commerciale
Abitazione	Piano terra	220,0 m²	100 %	Principale	220,0 m²
Altro	Piano terra	80,0 m²	50 %	Principale	40,0 m²
Cantina	Piano terra	40,0 m²	30 %	Principale	12,0 m²
Giardino	Piano terra	500,0 m²	5 %	Principale	25,0 m²
Totale superficie principale					297,0 m²

San Colombano Dogheria

Casolare su due livelli di ampia metratura, caratterizzato da un ampio e recintato giardino, composto da: P. T. ingresso, cucina

abitabile, ampio vano servizio, trasformabile in soggiorno, bagno, ripostiglio, garage, P. 1

3 camere da letto matrimoniali, di cui una trasformata in soggiorno con accesso a un ampio terrazzo panoramico.

All'interno del lotto recintato troviamo anche un grande ex fienile e un pro servizio.

Completano la proprietà un terreno agricolo di 6 ettari in parte, coltivato a vigna

Il valore unitario che si desume è di $200.000 \text{ €} / 297,00 \text{ mq} = \mathbf{673,40 \text{ €/mq}}$

Comparabile 2

Casale/cascina in vendita a Meldola
129.000 € 300 m² | 10 locali

Condividi Salva preferito Contatta

**Appennino forlivese.**

€ 129.000, 300 mq, 10 locali

Casale/cascina

Situata in collina, in zona panoramica, attualmente allo stato di rudere

E' circondata da un giardino privato di circa 2.000 mq

E' facilmente raggiungibile

Prezzo trattabile.

10 locali

2 bagni

Apprezzamento di 2.000 m²

Da ristrutturare

Classe energetica: non determinabile

Con giardino

Stimando in 100 mq la metratura dei vani principale (la metà circa del dichiarato), il contributo del giardino alla consistenza complessiva è di mq 52.

Da ciò deriva che il comparabile assume una superficie commerciale equivalente di 352 mq

Il valore unitario che si desume è di $129.000 \text{ €} / 352,00 \text{ mq} = \mathbf{366,48 \text{ €/mq}}$



Comparabile 3



Casa colonica Strada San Lorenzo Fiordinano 35, Centro, Meldola

€ 99.000 | 5+ locali | 340 m² superficie | 2 bagni | No ascensore

Edificio da ristrutturare

Il valore unitario che si desume è di € 99.000 / mq 340 = **291,18 €/mq**

Il valore unitario medio che si desume dai tre comparabili individuati, è di:
 $(673,40 \text{ €/mq} + 366,48 \text{ €/mq} + 291,18 \text{ €/mq}) / 3 = 443,69 \text{ €/mq}$

A tale valore unitario si decurta il 10 % come margine di contrattazione per cui tale valore si riduce a:
 $443,69 \text{ €/mq} - 10 \% = 399,32 \text{ €/mq}$ arrotondabile a

400,00 €/mq

Stima edificio di civile abitazione:

$306,43 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = € 122.572$ arrotondabile a

€ 122.500,00 (Euro centoventiduemilacinquecento/00)



Stima del fabbricato indipendente, a destinazione deposito e ricovero attrezzi
Tabella di calcolo della superficie commerciale (* al lordo dei muri)

Destinazione d'uso dei vani	Sup commerciale mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equiv. mqe
Piano Terra	176,00	100 %	176,00

Per l'edificio agricolo a destinazione deposito e ricovero attrezzi, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate), con specifico riferimento alla Provincia ed alla zona in cui è ubicato l'immobile specifico, si evince quanto segue:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: MELDOLA

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AG. N. 2 - ZONA A - COLLINE DEL MONTONE E DEL B

IDENTE: VALDINOCE, TEODORANO, VITIGNANO

Codice zona: R1

Microzona: 1

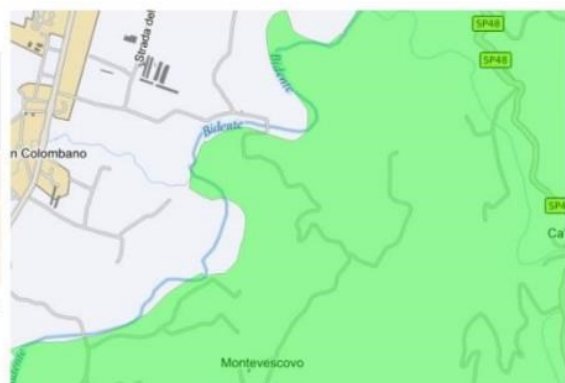
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	320	420	L	1,4	1,6	L
Capannoni tipici	Normale	355	480	L	1,4	1,7	L
Laboratori	Normale	390	530	L	1,6	2,1	L

Stampa

Legenda



Par capannoni tipici, il valore medio è indicato in 417,50 €/mq

Si assume tale valore per il caso in esame, pur non trattandosi propriamente di “capannone tipico” bensì di edificio a servizio della attività rurale ad uso della azienda agricola, ma necessario allo sviluppo ed esercizio della coltivazione dei terreni e della produzione, si desume un valore complessivo di:

$$176,00 \text{ mq} \times 417,50 \text{ €/mq} = 73.480,00 \text{ €}$$

Da tale valore si decurtano i costi per emendare le difformità riscontrate.

$$73.480,00 \text{ €} - 15.000,00 \text{ €} = \text{€ } 58.480,00 \text{ arrotondabile a}$$

€ 58.500,00 (Euro cinquantottomilacinquecento/00)

In merito ai terreni lo scrivente ha consultato il quadro dei Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie.

Nel caso specifico, la regione agraria è la n. 2 - Zona A.

Le colture rilevabili catastalmente non hanno un riscontro sul posto dove emerge una situazione di totale abbandono.

Alla luce di ciò, lo scrivente ritiene corretto valutare i terreni come segue:

Bosco ceduo degradato	mq 6.295 x €/mq 0,40 =	€ 2.518,00
Incolto sterile	mq 15.601 x €/mq 0,20 =	€ 3.120,20
Per un totale di		€ 5.638,20

Arrotondabile e maggiorabile a **€ 7.500,00** (Euro settemilacinquecento/00)

L'arrotondamento e l'incremento apportato, trovano ragion d'essere dalla comodità di accesso dei terreni dalla pubblica strada (asfaltata), e dalla presenza di un pozzo per l'irrigazione.

Riassumendo:

- Casa di civile abitazione: valore stimato in	€ 122.500,00
- fabbricato di servizio indipendente, deposito e ricovero attrezzi, valore stimato in	€ 58.500,00
- Terreni agricoli, valore stimato in	€ 7.500,00
Valore complessivo	€ 188.500,00 (€ centottantottomilacinquecento/00)

Ai fini della vendita forzata del compendio immobiliare, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

$$€ 188.500,00 - 10\% = € 169.650,00 \text{ arrotondabile a}$$

€ 170.000,00 (Euro centosettantamila/00)

21.

Si individua un unico lotto di vendita, come descritto in risposta al quesito n. 20.

Non risultano agli Atti Creditori intervenuti.

22.

Lotto Unico

Descrizione catastale

C.F. – Comune di Meldola, foglio 64, mappale 32:

- Sub 1, edificio di civile abitazione, categoria A4, classe 2, vani 13,0, sup. totale mq 186, escluse aree scoperte mq 181, rendita € 637,82, Piano T-1.
- Sub 2, capanno agricolo e deposito, categoria D/10, rendita € 700,00, Piano T.

C.T. – Comune di Meldola

foglio 64:

- particella 32	sup 1.563 mq	Ente Urbano;	
- particella 34	sup. 513 mq	Vigneto,	RD € 3,31, RA € 3,97;
- particella 81A	sup. 9.208 mq	Vigneto,	RD € 59,44, RA 71,33;
- particella 81B	sup. 1.550 mq	Bosco ceduo,	RD € 0,80, RA € 0,32;
- particella 83A	sup. 2.640 mq	Vigneto,	RD € 17,04, RA 20,45;
- particella 83B	sup. 4.745 mq	Bosco ceduo,	RD € 2,45, RA € 0,98;
- particella 83C	sup. 1.350 mq	Seminativo,	RD € 2,79, RA € 4,18;

foglio 69

- particella 1	sup. 1.890 mq	Seminativo,	RD € 3,90, RA € 5,86;
----------------	---------------	-------------	-----------------------

Superficie commerciale

- Edificio abitativo, servizi ed attrezzaia annessa, area coperta e scoperta	mq. 306,43
- Fabbricato indipendente, ricovero attrezzi	mq. 176,00
- Terreni agricoli, superficie complessiva	Ha 02.18.96

Destinazione urbanistica

Il compendio è inserito in Zonizzazione RUE - Territorio rurale regolata dall'articolo: 3.3.2 del R.U.E.

Epoca di costruzione:

L'edificio a civile abitazione, è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 e presenta elementi costruiti negli anni '80 del secolo scorso.

Il fabbricato rurale indipendente a destinazione ricovero attrezzi agricoli, è stato costruito nel 2006.



Stato di manutenzione

L'edificio a civile abitazione si presenta fatiscente, con alcune porzioni crollate e gravi criticità strutturali rilevabili nella muratura portante.

Il fabbricato rurale indipendente a destinazione ricovero attrezzi agricoli si presenta in discreto stato di manutenzione.

Valore locativo

Il vecchio edificio collabente, non è locabile mentre lo sono il fabbricato indipendente/ricovero attrezzi, ed i terreni.

Si stima il prezzo di locazione per il ricovero attrezzi / deposito, in €/mese 250,00.

Si stima il prezzo di locazione dei terreni nella zona in €/anno 300,00 per ettaro

Trattandosi, nel caso specifico di terreni di superficie complessiva pari a Ha 02.18.96, il valore di locazione, arrotondando, diventa di € 650,00/anno..

Complessivamente la locazione dei terreni unitamente al fabbricato rurale (deposito e ricovero attrezzi), è stimato in € 3.650,00 annui

23.

Si individua un UNICO LOTTO DI VENDITA.

24.

Il soggetto esecutato, come risultanti agli Atti, è identificato fiscalmente come segue:

XXX Cod. Fisc. XXX

25.

Si allega copia dei certificati anagrafici riferiti al Soggetto Esecutato (**allegato 7**).

Essendo l'esecutato attualmente residente all'estero, non si è reperito il certificato di stato civile bensì è stato richiesto l'estratto di atto di matrimonio, da cui si deduce il regime patrimoniale scelto dai coniugi.

26.

L'unità immobiliare residenziale non è abitabile.

27.

Con riferimento alle unità immobiliari pignorate, in relazione al soggetto esecutato, non risultano domande Giudiziali trascritte.

28.

La cessione delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, è soggetta ad imposta del Registro nella misura prevista dal DPR 131/86, non rientrando nel campo di applicazione dell'IVA in quanto di proprietà di soggetti privati.

29.

E' stata richiesta una proroga per il deposito degli elaborati peritali, concessa dal G.E.

30.

Si procede al deposito in via telematica di una copia completa dell'elaborato peritale (con tutti gli allegati compreso l'Allegato A), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti.

31.

Si procede a comunicare al custode e al creditore procedente, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece, ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non



costituito a mezzo posta ordinaria e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE, gli originali di APE.

32.

Si provvederà a reperire il C.D.U. aggiornato qualora richiesto dal Delegato alla vendita.

Cesena li 22/03/2024

L' E.S.
Geom. Lorenzo Onofri

