

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

**G. E. Dr.ssa Barbara Vacca**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. n° 175/2017**

**Promossa da:**

**Contro**

**RELAZIONE EPURATA LOTTO QUARTO**

- **Perito Estimatore Canali p.a. Fabrizia** iscritta all'Albo dei Periti Agrari di Forlì
- Cesena al n. 968, con studio in Cesena, viale Abruzzi n° 27.  
e-mail : [fabriziacanali66@gmail.com](mailto:fabriziacanali66@gmail.com)
- **Incarico del 19/10/2018**
- **Custode: IVG Forlì s.r.l.**

**- 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 o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.,

procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

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 giudiziari 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 giudiziari 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. 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
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'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «*Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici*»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto

all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

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 a € 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 DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

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 e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);

21. **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote,** accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;**

- 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 e CDU.

**- Premessa:**

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per verificare eventuali Contratti di

Locazione e/o Atti Pubblici; la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì; la richiesta dei Certificati di Residenza presso il Comune di Forlì; la richiesta degli Estratti di matrimonio presso il Comune di Bertinoro e Cervia; le ricerche presso Ufficio Arpae, nonché la ricerca di atti amministrativi presso il Comune di Forlì per verificare la regolarità dell'immobile.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

**- 1.0) “Avvisi previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, .....omissis...”;**

La scrivente contattava telefonicamente il custode giudiziale dell'I.V.G., nella persona di ....., con il quale fissava per il giorno 21/01/2019, la data dell'inizio delle operazioni peritali e il sopralluogo presso le proprietà pignorata.

Le date dei sopralluoghi veniva comunicata agli esecutati e alle società locatarie di parte degli immobili con lettere A/R e via P.E.C. in data 07/01/2019 e 22/01/2019.

In data 21/01/2019 alla presenza del Sig. .... (custode) degli esecutati e del tecnico, geom. ...., di una società locataria, si è proceduto ad un primo sopralluogo in cui si è potuto visionare parte degli immobili (fabbricati e terreno). In data 25/01/2019, con un nuovo sopralluogo, alla presenza del custode e di un legale rappresentante della società locataria, nella persona del sig. .... è stata completata l'ispezione degli immobili pignorati (fabbricati).

**- 2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini .....omissis... ”.**

### **DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

\* Dal Verbale di Pignoramento Immobili del 08/05/2017 Rep. n° 1667 a favore della ....., contro i sigg.ri..... rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno, risultano pignorati i seguenti immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di

Forlì al Foglio **124**, Particella 69 di mq. 6.060, al Foglio **105** Particella 3 di mq. 5.407; Particella 5 di mq. 17.137, Particella 38 di mq. 46.776, Particella 41 di mq. 1.960 e Particella 2 di mq. 2.325 , al Foglio **82** Particella 32 di mq. 1.017, Particella 107 di mq. 4.628 e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio **124** Particella 69, al Foglio **105** Particella 2, al Foglio **82** Particella 32 e Particella 107 e il sig. .... per l'intera quota vengono pignorati i seguenti immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio **82** Particella 41 di mq. 5.145, Particella 208 di mq. 57, Particella 98 di mq. 19.135, Particella 99 di mq. 3.861, Particella 148 di mq. 3.017 , Particella 150 di mq. 17.743 e al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 41 Sub. 2, Particella 41 Sub. 3 e Particella 98 sub. 6  
Trascritto a Forlì il 31/05/2017 Art. 5.407.

**NB:** Nel Verbale di Pignoramento è stata riportata la Particella 208 censita al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 82, ma **è stato tralasciata l'identificazione della stessa Particella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 208.**

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure aggiornate eseguite dalla scrivente sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati .

**Intera proprietà** di un complesso agricolo costituito da fabbricati ad uso allevamento avicolo e terreno di complessivi mq. 43.756 catastali (Ha 04.37.56) compresa l'area di corte e di sedime dei fabbricati,

I capannoni avicoli sono identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Forlì**  
al **Foglio 82**,

**Particella 98**, Sub. 7 di Categoria D/10 con Rendita € 16.513,00, edificati su area di corte e di sedime, identificata al **Catasto Terreni del Comune di Forlì**  
al **Foglio 82**,

**Particella 98**, Ente Urbano 19.135.

Nella area cortilizia dei capannoni è installata una antenna telefonica che è identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Forlì**

al **Foglio 82**;

**Particella 208** come Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione e al Catasto Terreni

al **Foglio 82**

**Particella 208**, Ente Urbano di mq. 57.

Terreno agricolo identificato al **Catasto Terreni del Comune di Forlì**,

al **Foglio 82**,

**Particella 99**, seminativo di classe 2 di mq. 3.861, Reddito Dominicale €. 37,18, Reddito Agrario €. 24,93;

**Particella 148**, seminativo di classe 4 di mq. 3.017 Reddito Dominicale €. 18,53, Reddito Agrario €. 15,58;

**Particella 150**, seminativo di classe 4 di mq. 17.743 Reddito Dominicale €. 109,52, Reddito Agrario €. 91,63;

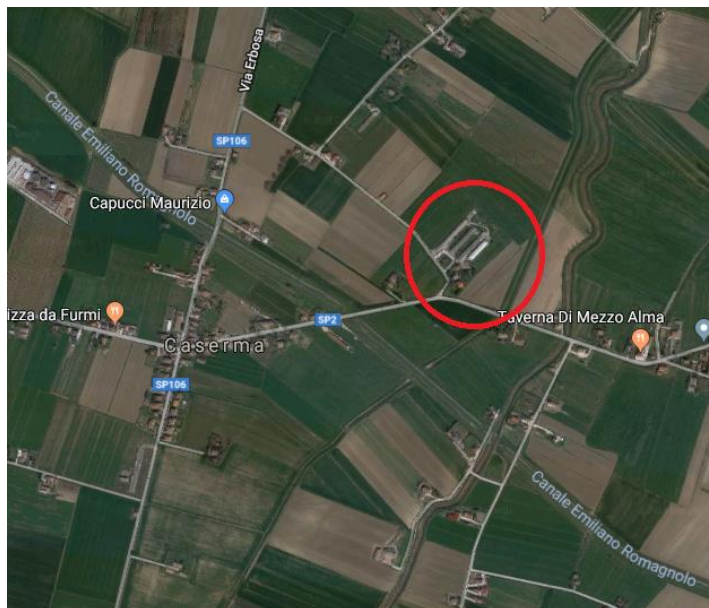
in capo alla ditta catastale eseguita..... proprietario per 1/1;

**- Confini**

Il complesso agricolo confina con la proprietà dei sigg. .... (Partic. 72); con la proprietà della sig.ra ..... (Partic. 194); con il ..... (Partic. 146, 149, 151) con la via Cervese; salvo altri.

**- Descrizione della zona.**

Il podere agricolo (terreno con capannoni avicoli) è ubicato nelle campagne del Comune di Forlì, in località Caserma, raggiungibile da Forlì, percorrendo la via Cervese, in direzione Cervia per circa km 10, passare per il paese di Carpinello e proseguire sino a località La Caserma, svoltare a sinistra al civico n.° 293 per raggiungere, percorsi 100 ml, gli immobili in oggetto.



La zona ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo, con case sparse con servizi agricoli annessi: capannoni, serre ecc..

**- Descrizione del bene**

Trattasi di un piccolo complesso agricolo costituito da n.° 3 capannoni ad uso allevamento avicolo, un fabbricato ad uso deposito, con ampia area cortilizia pertinenziale di servizio di detti fabbricati e terreno agricolo adiacente di complessivi mq. 24.621 catastali.



## Capannoni

I **capannoni** sono ad un unico piano fuori terra aventi forma planimetrica di tipo regolare “rettangolare” con struttura composta da plinti di fondazione prefabbricati posti su un sottoplinto in calcestruzzo; colonne prefabbricate in c.a.; travi longitudinali di gronda prefabbricate in c.a.; copertura a due falde con sovrastante lastre di eternit. Le pareti perimetrali sono composte da muri a due teste realizzate con foratoni portanti, ad eccezione di un capannone che non presentava alcuna muratura perimetrale. Le docce e i pluviali sono in lamiera in alcuni punti rotti e danneggiati.



Internamente i capannoni sono intonacati con pavimentazione in cls .



Adiacente ai capannoni sono installati dei silos destinati al ricovero di granaglie. Gli infissi esterni (finestre e porte) sono in lamiera zincata. I capannoni sono dotati di impianto elettrico ed idrico che necessitano di opere di ammodernamento rispetto alle vigenti normative in materia.

#### Deposito

**Trattasi** di un manufatto ad uso deposito avente forma planimetrica rettangolare con una struttura portante in pali di ferro con tetto in ferro a due falde con manto di coperture in lastre di metallo. Il manufatto è privo dei canali di gronda e pluviali. Internamente ha una pavimentazione in cls.



### Area pertinenziale

Trattasi di un'ampia area di circa mq. 19.135 catastali di servizio dei manufatti sopra descritti. Detta area in parte è adibita a zona di manovra e di passaggio al servizio dei capannoni avicoli e deposito; in parte è occupata da concimaia dei capannoni stessi, in parte è ad area verde con prato e piante di alto fusto; in parte è adibita a zona di scarico dove sono ricoverati vecchi materiali e attrezzature quali silos smontati; in parte è occupata da una antenna telefonica ed in parte è occupata da una pesa a ponte.



All'interno dell'area cortilizia è presente anche un pozzo profondo 29 mt dal piano campagna ed ha un diametro di 165 mm. Denunciato in data 30/06/2006 e allora codificato con il n° FO4210.

### Terreno agricolo adiacente

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola di mq. 24.621 catastali avente conformazione planimetrica di tipo irregolare. La conformazione plano-altimetrica è di tipo pianeggiante. Alla data del sopralluogo era arato.

- 3.0) ***“Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. ....omissis..”.***

- **Provenienza**



-Con atto di compravendita del Dott. .... di Forlì del 02/11/1989 Rep. n° 34085 il sig. .... acquistava dai signori ..... l'intera proprietà, fra gli altri beni, del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 81 Particella 31 di mq. 53.929; Particella 32 di mq. 63.521 (oggi, fra le altre, la proprietà rientrante nel presente Lotto).

Trascritto a Forlì il 28/11/1989 Art. 9.088.

NB: all'art. 6 del presente atto veniva indicato che "il sig. .... costituisce a carico di parte della particella 31 (già 31/A) una servitù perpetua di passo per pedoni, animali, veicoli di qualsiasi tipo e specie da esercitarsi da qualsiasi giorni del giorno e della notte, a favore del terreno identificato con la particella 190 (già31/b) onde permettere l'accesso alla via Erbosa lungo la carraia attualmente esistente.

#### **Storia ventennale**

Nel ventennio la proprietà dell'immobile era già in capo all'esecutato .....

- 4.0) ***"Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis..."***.

La scrivente ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome degli esecutati ..... accertando le seguenti formalità:

#### **Trascrizioni contro**

- Verbale di Pignoramento Immobili del 08/05/2017 Rep. n° 1667/2017 a favore della ..... , contro, fra gli altri, il sig. .... riguardante, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 98 sub. 6 (oggi sub. 7), ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 98, 208, 99, 148 e 150.

Trascritto a Forlì il 31/05/2017 Art. 5.407.

-Locazione ultranovennale del 10/09/2015 (antecedente al pignoramento) Rep. n° 27471/17853 a favore della Società ..... con sede a Meldola contro il sig.

.... riguardante fra gli altri beni, l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 98 sub. 6 (oggi sub. 7) e al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 98, 99, 148 e 150.

Trascritto a Forlì il 11/09/2015 Art. 9.015.

### Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/12/2005 Rep. n° 118873 dell'importo totale di €. 2.000.000,00 a favore della .... contro, fra gli altri il sig. ...., gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 98 sub. 6 (oggi sub. 7) e al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 98, 99, 148 e 150.

Iscritta a Forlì il 10/01/2006 Art. 111.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni per restrizioni di beni Art. 1.897 del 03/05/2006 e Art. 2301 del 15/07/2013 entrambe riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto.

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/12/2005 Rep. n° 118872 dell'importo totale di €. 500.000,00 a favore della .... contro, fra gli altri, il sig. .... gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 98 subalterni 1, 2, 3 (oggi tutti sub. 7) e al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 98, 99, 148 e 150.

Iscritta a Forlì il 10/01/2006 Art. 110.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 2 annotazioni per restrizioni di beni Art. 1896 del 03/05/2006 e Art. 2300 del 15/07/2013 entrambe riguardanti beni non rientranti nel presente Lotto.

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/01/2004 Rep. n° 113255 dell'importo totale di €. 1.000.000,00 a

favore della ..... contro, fra gli altri, il sig. .... gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 98, 99, 148 e 150.

Iscritta a Forlì il 27/01/2004 Art. 362.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 4 annotazioni, ed in dettaglio: Art. 1434 del 17/06/2004 per erogazione a saldo; Art. 11 del 02/01/2006 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima); Art. 2255 del 11/07/2013 per variazione della durata e Art. 2260 del 12/07/2013 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima).

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/01/2004 Rep. n° 113255 dell'importo totale di €. 1.000.000,00 a favore della ..... contro, fra gli altri, il sig. .... gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 98, 99, 148 e 150.

Iscritta a Forlì il 27/01/2004 Art. 361.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 4 annotazioni, ed in dettaglio: Art. 1433 del 17/06/2004 per erogazione a saldo; Art. 661 del 16/02/2006 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima); Art. 2254 del 11/07/2013 per variazione della durata e Art. 2259 del 12/07/2013 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima).

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/01/2004 Rep. n° 113255 dell'importo totale di €. 4.500.000,00 a favore della ..... contro, fra gli altri, il sig. .... gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 98, 99, 148 e 150.

Iscritta a Forlì il 27/01/2004 Art. 361.

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 5 annotazioni, ed in dettaglio: Art. 1432 del

17/06/2004 per erogazione a saldo; Art. 435 del 03/02/2006 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima); Art. 2253 del 11/07/2013 per variazione della durata; Art. 2258 del 12/07/2013 per restrizioni di beni (non riguardanti i beni oggetto di stima) e Art. 2314 del 17/07/2013 per variazione della durata.

### Servitù

-Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. .... di Forlì del 02/11/1989 Rep. n° 34085 contro il Sig. .... ed a favore dei signori ..... con il quale veniva istituita servitù di passaggio.

Trascritto a Forlì il 02/12/1989 Art. 9.254.

-Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. .... di Forlì del 16/07/1996 Rep. n° 11885 contro il Sig. .... ed a favore ..... con il quale veniva istituita servitù di elettrodotto

Trascritto a Forlì il 09/08/1996 Art. 6411.

-Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Dott. .... di Forlì del 22/06/1999 Rep. n° 37834 contro il Sig. .... ed a favore del ..... con il quale veniva istituita servitù di acquedotto.

Trascritto a Forlì il 14/07/1999 Art. 6670.

#### ***-5.0) “Prenda visione ed estrarra copie.....omissis..”.***

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Catasto Terreni, l’Estratto di Mappa del terreno e al Catasto Fabbricati la planimetria dei fabbricati urbani.

#### ***- 6.0) “Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti ...omissis...”.***

Non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti del tipo indicato.

#### ***- 7.0) “Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato, ....omissis....”.***

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì è stata eseguita ricerca al fine di accertare a

nome dei soggetti eseguiti l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca l'Agenzia delle Entrate per l'immobile rientrante nel presente Lotto ha segnalato e prodotto n° 3 contratti registrati, ed in dettaglio:

-Contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione del 20/05/2011 registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova al n° 1441 Serie 3T con il quale il sig. .... concedeva in locazione alla ..... l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 98 (antenna telefonica). La durata della locazione veniva stabilita dal 26/05/2011 al 25/05/2017 ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge 392/78.

Il canone di locazione veniva pattuito nella misura di €. 3750,00 annui.

-Contratto di comodato del 01/12/2012 registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì in data 14/02/2013 al n° 1080 con il quale il sig. .... concedeva in affitto alla Società ....., fra gli altri beni, il fondo censito al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 98 (su detta particella sono edificati capannoni avicoli), 148 e 150.

La durata del contratto veniva stabilita con decorrenza dal 01/12/2012 e si intenderà immediatamente risolto solo quando verrà inviata disdetta tramite raccomandata da una delle due parti contraenti.

-Contratto di comodato del 13/04/2015 registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì in data 24/04/2015 al n° 1014 con il quale il sig..... concedeva in comodato alla Società ..... , fra gli altri beni, il fondo rustico censito al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 98(sul quale sono edificati capannoni avicoli), 148, 150, 99, 98 e 41(sulla quale sono edificate n° 2 abitazioni con proservizio).

Il canone di affitto veniva concordato nella misura di €. 30.000,00 annui (relativo anche a altri beni non rientranti nel presente Lotto).

La durata del contratto veniva concordata con inizio 13/04/2015 e si intenderà immediatamente risolto solo quando verrà inviata disdetta tramite raccomandata da una delle due parti contraenti.

-Contratto di affitto di fondo rustico ex art. 45 Legge 203/82 del 10/09/2015 (antecedente al pignoramento) registrato all’Agenzia delle Entrate di Forlì il 11/09/2015 Rep. n° 5938 e trascritto a Forlì il 11/09/2015 Art. 9015 con il quale il sig. .... concedeva in affitto alla ....., fra gli altri beni, i capannoni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 82 Particella 98 sub. 6 (oggi sub. 7) e il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 82 Particelle 98, 99,148 e 150.

La durata del contratto veniva concordata con decorrenza dal 01/09/2015 e termine fino al 31/08/2030.

Il canone annuo di affitto veniva concordato in €. 80.000,00 (che comprendente altri beni rientranti nel Lotto 5 della presente relazione).

#### Situazione occupazionale.

Alla data del sopralluogo il terreno era in uso alla Società affittuaria ....., i capannoni erano nella disponibilità della Società affittuaria ma non erano in uso per l’attività di allevamento avicolo.

#### Valore locativo

Considerata la tipologia degli immobili (capannoni avicoli non più in linea con le normative vigenti in materia di allevamento) e terreno agricolo circostante, si ritiene che il canone annuo dell’immobile è pari a €. 12.000,00 annui.

**- 8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”.**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall’Ufficio Tecnico del

Comune di Forlì, in data 11/01/2019, Prot. Gen. n° 790/2019, risulta che il terreno è interessato dai seguenti vincoli e tutele:

- in parte aree di rispetto stradale – art.45 delle norme di PSC;
- potenzialità archeologica del territorio: zona A – Territorio comunale - art. 36 delle norme di PSC;
- aree sottoposte a tutela dal P.T.C.P.: art.17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, **scolo Torricchia**) –art. 34 delle norme del PSC: *Zone di tutela del paesaggio fluviale;*
- in ambiti territoriali entro i parametri delle aree di potenziale allagamento –art. 6, Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico – art.32 delle norme di PSC;
- in parte zone comprese nella fascia di tutela dei corsi d'acqua ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani) – art. 31 delle norme di PSC;
- in parte fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario – art. 48 delle norme del PSC;
- in parte fasce di rispetto dei corsi d'acqua di servizio all'appoderamento agricolo – art. 48 delle norme del PSC;
- settore 4 per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea.
- Terreno interessato da elettrodotto a media tensione (15KV) – artt. 42 e 56 delle norme di PSC.

° Non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

Restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

**-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, ...omissis..”.**

Non sono emerse formalità del tipo indicato.

**-10.0) “Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.**

Le spese fisse di gestione della proprietà che comportano, la pulizia del terreno, il mantenimento dei capannini, etc..., si possono quantificare in circa €. 4.500,00 annue.

**-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato,... omissis...”;**

La destinazione urbanistica dei beni rientranti nel presente Lotto è

- capannoni avicoli (part. 98)
- antenna per telefonia mobile (part. 208)
- terreno a destinazione agricola E6.3.

**-12.0)“Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica .....omissis....”;**

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Forlì è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 11/01/2019, Prot. Gen. n° 790/2019, risulta che il terreno è interessato dai seguenti vincoli e tutele:

- in parte aree di rispetto stradale – art.45 delle norme di PSC;
- potenzialità archeologica del territorio: zona A – Territorio comunale - art. 36 delle norme di PSC;
- aree sottoposte a tutela dal P.T.C.P.: art.17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, **scolo Torricchia**) –art. 34 delle norme del PSC:  
*Zone di tutela del paesaggio fluviale;*
- in ambiti territoriali entro i parametri delle aree di potenziale allagamento –art. 6, Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico – art.32 delle norme di PSC;
- in parte zone comprese nella fascia di tutela dei corsi d'acqua ai sensi del Decreto



Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani) – art. 31 delle norme di PSC;

- in parte fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario – art. 48 delle norme del PSC;

- in parte fasce di rispetto dei corsi d'acqua di servizio all'appoderamento agricolo – art. 48 delle norme del PSC;

- settore 4 per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea.

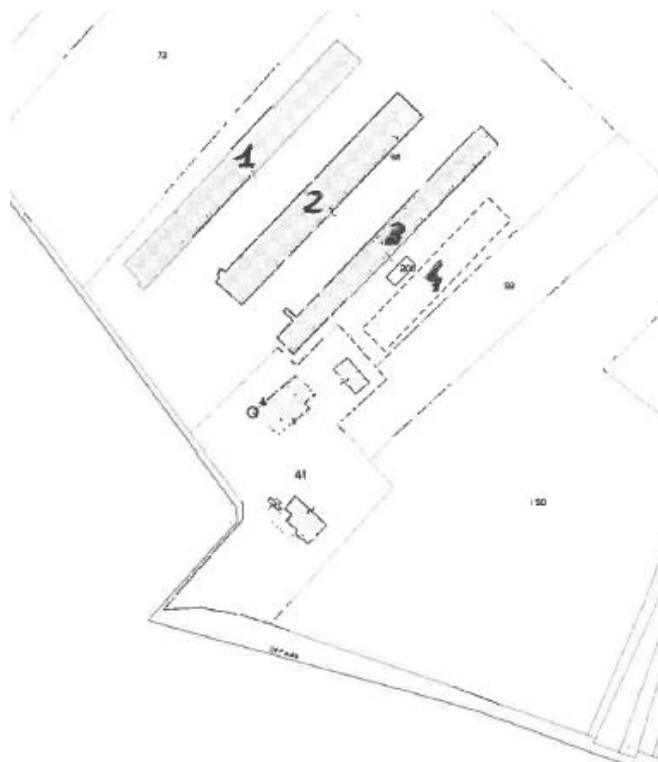
-Terreno interessato da elettrodotto a media tensione (15KV) – artt. 42 e 56 delle norme di PSC.

° Non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

Restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

- **13.0) “ Verifici con riguardo fabbricati, la regolarità edilizia ....omissis...”**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per gli immobili rientranti nel presente Lotto. Dalla ricerca sono emersi i seguenti atti.



1° capannone.

- la costruzione originaria del capannone è antecedente al 01 Settembre 1967;
- Licenza Edilizia n° 41338/70 rilasciata dal Comune di Forlì per la costruzione di un capannone ad uso allevamento avicolo, in ampliamento al fabbricato esistente.
- Domanda di Condono Edilizio presentata in Comune di Forlì in data 31/12/1987 PG n° 440/87 R.U. 213/87;
- Autorizzazione Edilizia n° 156/88 del 17/05/1988 rilasciata dal Comune di Forlì per la realizzazione di una vasca interrata ad uso raccolta e disinquinamento della pollina nell'allevamento avicolo a servizio dell'azienda.
- Concessione Edilizia n° 392/91 rilasciata dal Comune di Forlì in variante all'Autorizzazione n° 156/88 riguardante l'eliminazione della vasca di raccolta pollina, sostituendola con un locale coperto ad uso stoccaggio pollina realizzato in continuità del capannone stesso.
- Concessione Edilizia n° 392/1 del 04/11/1992 rilasciata dal Comune di Forlì, in variante alla CE 392/91. Tale concessione è decaduta in quanto non è mai stata ritirata, come indicato nella Nota di Prot. Gen n° 33518/92 inviata dal Comune di Forlì in data 25/01/1993 al sig. ....
- In data 06/02/1995 il Comune di Forlì rilasciava Variante ad Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n° 392/91 per opere in difformità alla CE 392/91.
- In data 22/01/2003 è stata rilasciata dal Comune di Forlì l'Autorizzazione Sismica A56275/02 del 09/02/2001, per lavori di variante alle pratiche sismiche A1023/91 e A870/91 per ampliamento di capannone ad uso allevamento avicolo, a seguito di parere Prot. n° 239/T01 rilasciato dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo di Forlì in data 16/01/2003.
- In data 22/12/2014 Prot. n° 98344/14 veniva depositata in Comune di Forlì Domanda di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità riferita

all'Autorizzazione Edilizia 156/88; Concessione Edilizia n° 392/91 e 392/1 del 1992.

-In data 12/02/2016 Il Comune di Forlì rilasciava, il Certificato di rispondenza di cui al Capo IV del DPR 380 del 06/06/2001 a seguito del parere favorevole del Servizio Provinciale Difesa del Suolo di Forlì del 11/012/2016 PG 85966/16, pertanto la pratica risultava completa di fine lavori del 20/05/2013 pervenuta al Comune di Forlì in data 22/12/2014, relazione a struttura ultimata del 22/12/2014 e Certificato di collaudo delle strutture del 23/12/2014.

-In data 25/02/2016 Prot. n° 15824/16 veniva richiesta Autorizzazione Paesaggistica con Procedimento Semplificato relativo alle opere di smaltimento eternit in copertura, rilasciata con n° 13/2016 previo parere favorevole della CQAP nella seduta del 08/03/2016.

-In data 29/03/2016 veniva depositata in Comune di Forlì Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Prot. n° 24869/16 per lavori da eseguire sui capannoni, oltre alla realizzazione di una parte di linea interrata per capannoni oltre che per la realizzazione di una parte di linea interrata per impianto elettrico, etc..

#### Completezza della pratica

Ad oggi il capannone risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità e conformità edilizia totale per le la porzione di fabbricato oggetto di Autorizzazione Edilizia 156/88; Concessione Edilizia n° 392/91 e 392/1 del 1992. Al riguardo vi è un verbale di sopralluogo dei tecnici comunali Prot. n° 98344 del 22/12/2014 con esito negativo in quanto, fra le altre cose, erano state accertate alcune incongruenze e difformità.

Inoltre la pratica SCIA Prot. n° 24869/16 risulta tutt'ora aperta e la pratica di Condonò Edilizio PG n° 440/87 è in attesa della trasmissione di parte della documentazione integrativa richiesta.

#### 2° capannone.

-Licenza Edilizia n° 598/82 del 04/08/1982 per la costruzione di un capannone avicolo e deposito attrezzi.

- In data 16/02/1981 è stata presentata Domanda di Concessione Edilizia PG 5224 R.U. 646/81 del 16/04/1981 successivamente sospesa con richiesta di archiviazione da parte del sig. .... con nota del 18/04/1981 PG 13683/81;
- In data 04/08/1983 veniva depositata comunicazione di inizio lavori con la quale veniva comunicato che il giorno 02/08/1983 sarebbero iniziati i lavori.
- In data 08/09/1983 veniva comunicato che il giorno 07/09/1983 erano iniziati i lavori di costruzione delle opere in ca del fabbricato
- In data 07/10/1986 il Comune di Forlì comunicava al sig. .... di presentare domanda di rilascio del certificato di usabilità del capannone.
- In data 27/10/1986 l'Unità Sanitaria Locale n° 38 di Forlì comunicava al Comune ed al sig. .... che a seguito di sopralluogo eseguito era stato accertato che il capannone era utilizzato ad allevamento di galline ovaiole senza agibilità; sono state abusivamente trasformata la destinazione d'uso del capannone deposito attrezzi ad allevamento di galline ovaiole ed inoltre le deiezioni provenienti dall'allevamento venivano convogliate prima in una vasca interrata a cielo aperto e poi in due grandi vasche impermeabilizzate delle quali non risulta che l'USL abbia espresso parere per richiesta di autorizzazione e/o di concessione, etc..
- In data 31/12/1986 veniva depositata in Comune di Forlì Domanda di Condono Edilizio PGT 440/87 RU 213/87.
- In data 29/03/2016 è stata depositata in Comune di Forlì SCIA Prot. n° 24869/16 per lavori da eseguire sui capannoni, oltre alla realizzazione di una parte di linea interrata per capannoni oltre che per la realizzazione di una parte di linea interrata per impianto elettrico, etc..

#### Completezza della pratica

Ad oggi il capannone risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità e conformità edilizia. La pratica di costruzione del capannone risulta scaduta; il Condono Edilizio richiesto non è stato rilasciato in quanto non è mai stata fornita documentazione integrativa

richiesta ed inoltre la pratica SCIA Prot. n° 24869/16 risulta tutt'ora aperta.

### 3° capannone.

-Licenza Edilizia n° 521/A del 11/07/1973 rilasciata dal Comune di Forlì per la costruzione di un capannone per allevamento avicolo.

- In data 25/03/1974 il Comune di Forlì rilasciava Licenza Edilizia n° 270/74 per opere in variante alla Licenza Edilizia n° 521/A.

- In data 14/05/1974 veniva depositato in Comune di Forlì comunicazione di Fine Lavori ed in data 08/11/1974 il Comune di Forlì rilasciava il Certificato di Usabilità.

- In data 31/12/1987 veniva depositato in Comune di Forlì Domanda di Condono Edilizio PG n° 440/87 RU 213/87.

-In data 29/03/2016 è stata depositata in Comune di Forlì SCIA Prot. n° 24869/16 per lavori da eseguire sui capannoni, oltre alla realizzazione di una parte di linea interrata per capannoni oltre che per la realizzazione di una parte di linea interrata per impianto elettrico, etc..

### Completezza della pratica

Il Condono Edilizio richiesto non è stato rilasciato in quanto non è mai stata fornita documentazione integrativa richiesta ed inoltre la pratica SCIA Prot. n° 24869/16 risulta tutt'ora aperta.

### 4° Fabbricato ad uso deposito

-Concessione Edilizia n° 504 del 22/12/1997 rilasciata dal Comune di Forlì per la realizzazione di una concimaia a servizio dell'allevamento avicolo.

-Denuncia di deposito Sismico all'Ufficio Sismica del Comune di Forlì in data 06/03/1998 n° D226/98.

-Variante non sostanziale alla pratica di Deposito Sismico D226/98 depositata presso l'Ufficio Sismica del Comune di Forlì in data 27/10/2006 con OG 59172/06;

-Certificato di collaudo ed Attestazione di Conformità depositata in Comune di Forlì in data 14/12/2006.

-Denuncia di Inizio Attività (DIA) in Sanatoria non essenziale presentata il 07/05/2008 con PG 29527/08 e rilasciato con il n° 82 del 06/05/2009 PG 29527/2008. Con tale pratica si comunicava che il manufatto non verrà destinato a concimaia coperta ma verrà utilizzato come deposito a servizio dell'allevamento avicolo.

-In data 04/09/2009 veniva depositato in Comune di Forlì Richiesta di Certificato di conformità edilizia e agibilità completa di scheda tecnica descrittiva. Il Certificato di Agibilità veniva attestato per decorrenza dei termini "silenzio assenso".

Per la proprietà rientrante nel presente Lotto è stato eseguito accesso anche presso l'Ufficio ARPAE – SAC di Forlì-Cesena, presso il quale sono state reperite tutte le autorizzazioni AIA rilasciate al Gruppo .... e successivamente volturate all'Az. ...., come di seguito riportato:

\* Denuncia di pozzo extradomestico perforato ai sensi del D.lgs 11/05/99 n.152 e s.m.i. e D.P.R. 18/02/1999 n.238 – Pratica FC03A0009 del 02/07/2003 – Prot. NSTB1 FO4210;

\* Rinnovo della concessione preferenziale di derivazione da acque sotterranee/sorgive presentata ai sensi del regolamento regionale 20/11/2001 n.41 come modificati dall'art. 3 del regolamento Regionale 29/12/2005 n.4;

\* Delibera di Giunta Provinciale di Forlì-Cesena n.405 del 23/10/2007 prot. gen. 93184/2007 "Rilascio di Autorizzazione Integrata Ambientale ..... – Allevamenti via Cervese n.293 – Forlì ai sensi del D.lgs 59/05 e L.R. 21/04;

\* Delibera di Giunta Provinciale di Forlì - Cesena n.675 del 23/12/2008 prot. gen. 111626/2008 "Modifiche all'Autorizzazione Integrata Ambientale n.405 del 23/10/2007, prot. n.93184/2007 rilasciata al Gruppo ..... Insediamento Via Cervese n.293 – Loc. Pievequinta - Forlì ai sensi del D.lgs 59/05 e L.R. 21/04;

\* Parere per Autorizzazione allo scarico acque reflue domestiche, Gruppo ..... Via Cervese n.293 – PGFC 11365/2009 del 17/11/2008;

- \* Delibera di Giunta Provinciale di Forlì-Cesena n.126 del 24/03/2009 prot. gen. 27429/2009 D.lgs 59/05 e L.R. 21/04: Integrazioni relative agli scarichi domestici dell'AIA del 23/10/2007 prot. 93184/2007 come modificata dalla n.675 del 23/12/2008 prot. gen. 111626/2008 rilasciata al Gruppo ..... per l'insediamento ubicato in Via Cervese n.293 – Loc. Casemurate – Comune Forlì;
- \* Delibera di Giunta Provinciale di Forlì-Cesena n.210 del 11/05/2010 prot. gen. 46538/2010 D.lgs 59/05 art.10 modifica all'Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata con Delibera n.405 del 23/10/2007, all'Az. Agricola .....allevamento di via Cervese n.293 relativa allo scarico dell'addolcitore;
- \* Delibera di Giunta Provinciale di Forlì-Cesena n. 69 del 15/02/2011 prot. gen. 13450/2011 D.lgs 59/05 e s.m.i. – Modifica non sostanziale dell'Autorizzazione Integrata Ambientale per il Gruppo ..... – Allevamento di Via Cervese n.293 – Comune di Forlì;
- \* Delibera di Giunta Provinciale di Forlì-Cesena n. 10 del 15/02/2011 prot. gen n. 2198/2013 D.lgs 59/05 e s.m.i. e L.R. 21/04 e DEL.G.R. n. 1113/2011. Rinnovo dell'Autorizzazione Integrata Ambientale Gruppo ..... - Allevamento sito in Via Cervese n.293 – Forlì;
- \* Determinazione n.1076 del 22/04/2015: Volturazione dell'AIA rinnovata con Delibera di G.P., prot. n.2198 del 15/01/2013, alla ditta ....., con sede legale in Comune di Forlì Via Cervese n.293 ed impianto sito nel medesimo Comune, Via Cervese n.293, ai sensi dell'art.29 nonies, comma 4 del D.lgs 152/2006 e s.m.i. precedentemente gestito dalla ditta “Gruppo Masetti s.s.”;
- \* DET-AMB-2016-188 del 11/02/2016 “Voltura alla Ditta ..... nella persona della sig.ra ..... in qualità di rappresentante legale della medesima Ditta con sede legale nel Comune di Meldola, Strada del Mezzo n.29, dell'Autorizzazione Integrata Ambientale n.10 prot. gen. n.2198 del 15/01/2013;
- Con quest'ultima determina la ditta ..... acquisisce quanto già rilasciato e

rinnovato con deliberazione di G.P. 10/2013, trasmettendo la scheda "A" di identificazione dell'impianto dalla quale si desume che non è stata introdotta alcuna variazione all'AIA già in essere.

**- 14.0) "Proceda in caso di opere abusive, ..omissis..".**

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità o/e abusi rispetto all'elaborato grafico di progetto architettonico depositato in Comune di Forlì

In particolare: in un capannone ad uso allevamento avicolo è stata accertata una diversa posizione di alcune aperture sui prospetti; la realizzazione di alcune pareti divisorie interne e la realizzazione di un box esterno in lamiera; in un altro capannone sono stati demoliti tutti i tamponamento perimetrali esistenti della parte di capannone adibita stabulazione degli animali.

Inoltre nel fabbricato ad uso deposito agricolo sono state realizzate delle pannellature sul prospetto Nord-Ovest

Possibilità di regolarizzazione

Per alcune delle difformità accertate è possibile la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria, mentre per altre la regolarizzazione non è possibile pertanto si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi rispetto alla situazione autorizzata. Per la regolarizzazione delle difformità sanabili e per il ripristino delle parti non regolarizzabili si stima una spesa forfettariamente in €. 20.000,00 che verranno decurtati dal valore dell'immobile.

**-15.0 ) "Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico...omissis..."**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

L'esecutato diveniva proprietario dei beni rientranti nel presente Lotto con un atto di compravendita del Dott. .... di Forlì del 02/11/1989 Rep. n° 34085 trascritto a Forlì il 28/11/1989 Art. 9.088.

**- 16.0) "Verifichi, per i fabbricati se siano già dotati di Attestazione della**



***Prestazione Energetica, ..omissis..”;***

***- 17.0)ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.***

Per i beni rientranti nel presente lotto dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna non sono emersi Attestati di Prestazione Energetica (APE).

Trattandosi di capannoni con terreno circostante, ovvero fabbricati non residenziali i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui del processo produttivo altrimenti non utilizzabili sono esclusi dall'obbligo di Certificazione Energetica ai sensi delle modifiche al D.Lgs 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013.

***-18.0) “Provveda qualora i fabbricati non ...omissis...”;***

I capannoni avicoli e il deposito agricolo sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, pertanto non si rende necessaria alcuna pratica di accatastamento.

***-19.0) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata... omissis....***

Alla data del sopralluogo rispetto alle planimetrie catastali depositati in Catasto sono state accertate alcune difformità. In particolare è stata accertata una diversa posizione di alcune aperture sui prospetti; la realizzazione di alcune pareti divisorie interne e la realizzazione di un box esterno in lamiera; la demolizione di alcuni tamponamenti perimetrali, etc...

Per le variazioni accertate, non si è ritenuto, redigere pratica di aggiornamento catastale in quanto trattasi di variazioni che non incidono sulla rendita catastale della proprietà.

***-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”***

***- Scelta del criterio di stima***

Per raggiungere il più probabile valore di mercato del bene pignorato in oggetto si applica il metodo di stima basato sulla stima di comparazione di capannoni destinati ad allevamento e terreni simili per dimensioni, ubicazione, etc..

**- Consistenza commerciale.**

La superficie del terreno è stata desunta dalle visure catastali mentre la superficie dei fabbricati è stata desunta dalle planimetrie catastali calcolata al lordo dei muri ed in base alle misurazioni eseguite in loco.

	<u>Fabbricati</u>	
Capannone "1"	Mq. 1.560,00 al 100%=	Mq. 1.560,00
Capannone "2"	Mq. 1.260,00 al 100%=	Mq. 1.260,00
Capannone "3"	Mq. 1.150,00 al 100%=	<u>Mq. 1.150,00</u>
	Compressivamente Mq. 3.970,00	
Deposito	Mq. 875,00 al 100%=	Mq. 875,00

Area cortilizia e di pertinenza

Particella 98 Mq. 19.135 catastali

Terreno agricolo adiacente

Particella 99 Mq. 3.861 catastali

Particella 148 Mq. 3.017 catastali

Particella 150 Mq. 17.743 catastali

Compressivamente Mq. 24.621 catastali

**Valutazione**

**Capannoni per allevamento**

Da indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona è emerso che sul mercato immobiliare sono in vendita alcuni capannoni adibiti ad allevamento per alcuni dei quali si riportano i seguenti parametri per la comparazione:

-Comparativi sul mercato immobiliare per capannone (IVS)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Vendesi capannoni avicoli per allevamento. Da ristrutturare. Tre unità indipendenti per un totale di 2500mq. Zona tra Villafranca e Roncadello.	2500	€ 295.000,00	€ 118,00
Vendesi capannoni avicoli per allevamento per un totale di 1.600mq siti in Forlì, nei pressi di Coccolia.	1.600	€ 225.000,00	€ 140,62
Vendesi capannoni avicoli per allevamento di galline da uova per un totale di 2.300 mq, siti in Forlì, nei pressi dell'Ospedale	2300	€ 302.000,00	€ 131,30
		<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 129,97</b>

-Valori di compravendita per capannoni in base alle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate

Sulla base di indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per la zona di Carpinello di Forlì, il valore di capannoni ad allevamento di recente ristrutturazione è di mq. 350,00 al mq.

-Valore di riferimento per la stima

Considerato il tipo di fabbricati ricompresi nel presente Lotto, costituiti da n° 3 capannoni autorizzati ad allevamento avicolo costruiti in epoca differenti e con diverse condizioni manutentive e costruttive gli uni dagli altri ed un fabbricato ad uso deposito, la scrivente ritiene di valutarli singolarmente.

Per la determinazione del valore dei capannoni ad allevamento con servizi e del deposito si intende adottare il valore medio derivante dalla media dei valori reperiti sul mercato immobiliare e il valore minimo scaturito dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ed in dettaglio: € 239,98 [(€ 129,97 + € 350,00):2].

Per cui avremo:

**V. capannone "1" =** Mq. 1.560,00 \* €/mq. 239,98 = € 374.368,80

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche**

### **della proprietà immobiliare**

- Spese di rimozione della copertura in eternit dell'intero capannone, in alcuni punti rovinata e che comunque non è più a norma, che sarà dispendiosa poiché si dovrà intervenire nel rispetto della normativa rivolta allo smaltimento di rifiuti speciali e pericolosi, con un costo a mq di circa €. 40,00, per cui  $(1.560 * \text{€./mq. } 40,00) =$

- €. 62.400,00

- Detrazione per vetustà del fabbricato (costruito nel 1967), per lo stato manutentivo (si tratta di un capannone per gran parte privo dei tamponamenti perimetrali, quindi attualmente non è utilizzabile come capannone per allevamento avicolo) e per il fatto che il capannone è privo del certificato di usabilità, che viene quantificata nella misura del 52%, pari a

- €. 187.184,40

- Detrazione per opere di sanatoria e/o di messa in pristino delle parti non regolarizzabili, che vengono quantificate in

- €. 10.000,00

Valore del capannone al netto delle detrazioni €. 114.784,40

### **- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia**

#### **delle porzioni immobiliari**

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 114.784,40 -10%= €. 103.305,96

-----

**V. capannone "2" =** Mq. 1.260,00 \* €. /mq. 239,98= €. 302.374,80

### **- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche**

#### **della proprietà immobiliare**

- Spese di rimozione della copertura in eternit dell'intero capannone, in alcuni punti rovinata e che comunque non è più a norma, che sarà dispendiosa poiché si dovrà intervenire nel rispetto della normativa rivolta allo smaltimento di rifiuti speciali e

pericolosi, con un costo a mq di circa €. 40,00, per cui (1.260\*€/mq. 40,00)=  
- €. 50.400,00

- Detrazione per vetustà del fabbricato (costruito nel 1982), per le opere di manutenzione e riammodernamento, e per il fatto che il capannone è privo del certificato di usabilità, che viene quantificata nella misura del 27%, pari a

- €. 81.641,19

-Detrazione per opere di sanatoria e/o di messa in pristino delle parti non regolarizzabili, che vengono quantificate in

- €. 10.000,00

Valore del capannone al netto delle detrazioni €. 160.333,61

**- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia  
delle porzioni immobiliari**

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 160.333,61 -10%= €. 144.300,25

-----

**V. capannone "3" = Mq. 1.150 \* €/mq. 239,98= €. 275.977,00**

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche  
della proprietà immobiliare**

- Spese di rimozione della copertura in eternit dell'intero capannone, in alcuni punti rovinata e che comunque non è più a norma, che sarà dispendiosa poiché si dovrà intervenire nel rispetto della normativa rivolta allo smaltimento di rifiuti speciali e pericolosi, con un costo a mq di circa €. 40,00, per cui (1.150\*€/mq. 40,00)=

- €. 46.000,00

- Detrazione per vetustà del fabbricato (costruito nel 1973), per le opere di manutenzione e riammodernamento, e per il fatto che il capannone è privo del certificato di usabilità, che viene quantificata nella misura del 36%, pari a

	- €. 99.351,72
-Detrazione per opere di sanatoria e/o di messa in pristino delle parti non regolarizzabili, che vengono quantificate in	<u>- €. 10.000,00</u>
Valore del capannone al netto delle detrazioni	€. 120.625,28

**- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia  
delle porzioni immobiliari**

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 120.625,28 -10%= **€. 108.562,75**

-----

**V. deposito** = Mq. 875,00 \* €/mq. 239,98= €. 209.982,50

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche  
della proprietà immobiliare**

- Detrazione per vetustà del fabbricato (costruito nel 1997), che viene quantificata nella misura del 12%, pari a - €. 25.197,90

-Considerato che si tratta di un fabbricato privo di impianti, e, legato all'attività di allevamento avicolo si ritiene di applicare una decurtazione del 15%, pari a - €. 31.497,37

-Detrazione per opere di sanatoria e/o di messa in pristino delle parti non regolarizzabili, che vengono quantificate in - €. 5.000,00

Valore del deposito al netto delle detrazioni €. 148.287,23

**- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia  
delle porzioni immobiliari**

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 19 dei quesiti, il valore sopra indicato verrà decurtato nella misura forfetaria predeterminata del 10%, per cui avremo:

Valore attuale del bene = €. 148.287,23 -10%=

**€. 133.458,50**

### **Terreno agricolo circostante**

Da indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona è emerso che sul mercato immobiliare sono in vendita terreni agricoli nella zona di Caserma di Forlì e frazioni limitrofe per alcuni dei quali si riportano i seguenti parametri per la comparazione:

-Comparativi sul mercato immobiliare per capannone (IVS)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Vendesi appezzamento di terreno di 1.9 Ettari a Carpinello di Forlì, impiantato a ciliegi	19.000	€. 68.000,00	€ 3,58
Vendesi appezzamento di terreno di 4,30 Ettari a Bagnolo di Forlì.	43.000	€. 140.500,00	€ 3,26
Vendesi appezzamento agricolo di tipo pianeggiante a Pievequinta di Forlì della superficie complessiva di 3,20 ettari.	32.000	€ 89.600,00	€ 2,80
		<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 3,21</b>

-Valori di compravendita per terreni agricoli in base alle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate

Sulla base delle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate per la zona di Carpinello di Forlì e frazione limitrofe, il valore di terreni agricoli a seminativo è assestato su un valore ad Ettaro pari a €30.000,00 pari a €3,00 al mq.

-Valore di riferimento per la stima del terreno

La scrivente per la determinazione del valore del terreno intende adottare il valore reperito dall'Agenzia delle Entrate pari a € 3,00 al mq.

Per cui avremo:

**Valore del terreno:** mq. 24.621 \* €/mq. 3,00 = **€. 73.863,00**

### **Area cortilizia di sedime e di pertinenza dei capannoni e deposito**

Il valore dell'area di sedime e di pertinenza dei capannoni e del manufatto ad uso deposito, identificata con la particella 98, è da intendersi ricompresa nel valore dei capannoni avicoli e nel deposito, in quanto la stessa è funzionale ai suddetti manufatti essendo adibita a zona di manovra, zona pesa, zona concimaia, etc..

### **Antenna telefonica**

All'interno dell'area cortilizia dei capannoni e del deposito è presente un'antenna telefonica (Fg 92 Part. 208). Per la determinazione del valore del medesimo manufatto non essendoci sul mercato immobiliare beni simili si ritiene di assumere quale parametro comparabile il canone di affitto con cui lo stesso manufatto è affittato a Vodafone Omnitel. Quanto premesso si ritiene di attribuire all'antenna telefonica che produce un reddito annuo, un valore di mercato pari a **€. 15.000,00**

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO:** (capannoni avicoli + deposito+ terreno + antenna telefonica) = (€. 103.305,96 + €. 144.300,25 + €. 108.562,75 + €. 133.458,50 + €. 73.863,00 + €. 25.000,00)= **€. 578.490,46 (intera propr.)**

***-21.0) "nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari,, ...omissis..;***

Non si pone il problema di una divisione in quanto i beni oggetto della presente relazione sono stati pignorati per l'intera proprietà.

***-22.0)"Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;***

**Intera proprietà** di un complesso agricolo costituito da fabbricati ad uso allevamento avicolo, deposito il tutto edificato su area di corte di mq. 19.135 catastali e terreno agricolo circostante di complessivi mq. 24.621 catastali.

All'interno dell'area cortilizia di servizio dei capannoni e del deposito in occasione del sopralluogo è stata accertata la presenza di una pesa a ponte; per la quale non è stata reperita alcuna autorizzazione edilizia, ed un'antenna telefonica per la quale vi è un contratto di affitto con la Vodafone.

I capannoni avicoli (n° 3) che coprono una superficie commerciale complessiva di



mq. 3.970 alla data del sopralluogo erano vuoti e non utilizzati ad allevamento.

Il fabbricato autorizzato a deposito della superficie commerciale di mq. 875,00 era utilizzato come deposito di materiale vario.

Tutta la proprietà, esclusa l'antenna telefonica, compreso il terreno agricolo che era pronto per la semina, è affittata alla Società .....

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

Il canone locativo annuo del bene (capannoni, deposito, corte, antenna telefonica e terreno agricolo) considerato l'attuale stato manutentivo e conservativo degli stessi si può stimare in €. 12.000,00 annui.

Sulla proprietà vigono i vincoli di destinazione, i vincoli di piano nonché le limitazioni e gli obblighi previsti dal Comune di Forlì per la zona agricola.

Sui fabbricati (tutti) sono state accertate delle difformità edilizie, alcune delle quali regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in Sanatoria ed altre da ripristinare allo stato autorizzato. I capannoni sono privi del Certificato di Usabilità, mentre il fabbricato ad uso deposito ne è dotato.

***-23.0) "Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti .....omissis..;***

I beni immobili pignorati sono vendibili in Sei Lotti distinti, come prospettato dalla scrivente nella presente relazione.

***-24.0) "Omissis.....***

***-25.0) "Acquisisca copia del certificato di stato civile.....omissis..;***

Presso l'Ufficio Matrimoni del Comune di Cervia è stato richiesto l'Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato ....., dal quale risulta che il giorno 14/09/1986 con Atto n° 36 P.2 Anno 1986 il sig. .... ha contratto matrimonio con la sig.ra ....., scegliendo il regime di separazione dei beni. Dalle annotazioni si evince che con provvedimento del Tribunale di Ravenna n°2149/2018 del 31/07/2018 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Presso l'Ufficio Matrimonio del Comune di Bertinoro è stato richiesto l'Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato ..... dal quale risulta che il giorno 29/09/1991 con Atto n° 52 P.2 Anno 1991 il sig. .... ha contratto matrimonio con la sig.ra ....., scegliendo il regime di separazione dei beni. Dalle annotazioni si evince che con provvedimento del Tribunale di Forlì n°2418/2014 del 16/06/2014 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Presso l'Ufficio Matrimoni del Comune di Ravenna è stato richiesto l'Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato .... dal quale risulta che il giorno 03/04/1961 con Atto n° 13 P.2 Anno 1961 il sig. .... ha contratto matrimonio con la sig.ra ....

**-26.0) “Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, .....omissis..;**

Trattandosi di capannoni avicoli con terreno circostante e un fabbricato deposito, non si è ritenuto necessario richiedere alcun certificato.

**-27.0) “Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative ..omissis... ”;**

Non si è proceduto ad eseguire nessuna verifica, in quanto dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dei soggetti esecutati, non sono emerse trascrizioni di cause perdenti a carico del soggetto stesso.

**-28.0) “Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro .....omissis;**

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

**-29..0) “Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;**

Non si è reso necessario richiedere alcuna istanza di proroga in quanto il deposito dell'elaborato peritale è avvenuto nei termini concessi.

**-30.0)“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.....omissis;**

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A”, documentazione fotografica, etc..

**-31.0)“provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore..... e a depositare attestazione degli invii ..... omissis;**

La scrivente ha provveduto ad inviare copia della relazione completa di allegati e fotografie agli esecutati ..... presso le rispettive residenze.

Ha provveduto altresì ad inviare comunicazione di avvenuto deposito della relazione peritale al custode per pec: ..... ai creditori procedenti .....presso Avv.to .... per pec: ....., e al creditore intervenuto ..... presso l'Avv.to .... a mezzo pec: .....

**-32.0) Conclusioni.**

**Intera proprietà** di un complesso agricolo costituito da fabbricati ad uso allevamento avicolo e terreno di complessivi mq. 43.756 catastali (Ha 04.37.56) compresa l'area di corte e di sedime dei fabbricati. I capannoni avicoli sono identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al **Foglio 82, Particella 98**, Sub. 7 di Categoria D/10 con Rendita € 16.513,00, edificati su area di corte e di sedime, identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al **Foglio 82, Particella 98**, Ente Urbano 19.135. Nella area cortilizia dei capannoni è installata una antenna telefonica che è identificata al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al **Foglio 82; Particella 208** come Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione e al Catasto Terreni al **Foglio 82 Particella 208**, Ente Urbano di mq. 57. Terreno agricolo identificato al **Catasto Terreni del Comune di Forlì**,

al **Foglio 82, Particella 99**, seminativo di classe 2 di mq. 3.861, Reddito Dominicale €. 37,18, Reddito Agrario €. 24,93; **Particella 148**, seminativo di classe 4 di mq. 3.017 Reddito Dominicale €. 18,53, Reddito Agrario €. 15,58; **Particella 150**, seminativo di classe 4 di mq. 17.743 Reddito Dominicale €. 109,52, Reddito Agrario €. 91,63; in capo alla ditta catastale eseguita: ..... proprietario per 1/1;

La proprietà immobiliare alla data del sopralluogo era in parte in uso e affittata alla ..... ed in parte era in uso e affittata alla ..... In particolare i capannoni avicoli, il deposito e il terreno agricolo erano affittati alla .....; mentre l'antenna telefonica era affittata alla Vodafone.

Sulla proprietà, oltre ai vincoli di P.R.G., vigono i vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

La vendita del terreno è soggetta a Tassa di Registro.

Sui fabbricati (tutti) sono state accertate delle difformità edilizie, alcune delle quali regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in Sanatoria ed altre da ripristinare allo stato autorizzato. I capannoni sono privi del Certificato di Usabilità, mentre il fabbricato ad uso deposito ne è provvisto.

***Il valore del bene alla data della presente relazione è pari €. 578.490,46***

**Note.**

- \* L'esperta non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte ed ha redatto la relazione al meglio delle conoscenze acquisite
- \* L'esperta ha ispezionato personalmente il bene oggetto di stima.
- \* Le indicazioni urbanistiche sono valide come dichiarate dal Comune di Forlì, alla data della presente relazione.
- \* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

\* L'esperta segnala agli interessati all'acquisto di verificare, preventivamente a propria cura, il bene sotto ogni profilo.

Cesena, li 06/02/2019

Il Perito Stimatore

Canali p.a. Fabrizia