

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. 226\2018

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

CREDITO DI ROMAGNA SPA

contro

***** *****

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

LOTTO UNICO: Intera proprietà di una **casa di collina unifamiliare** in sasso, ampliata e ristrutturata di recente, con fessurazioni nella zona addossata al fabbricato originario, dotata nella stessa corte di **fabbricati di servizio**, e di un adiacente **fondo agricolo** di ha **9.12.12** siti in Strada Vic.le delle Campore, 100 a Civitella di Romagna (FC), in località Giaggiolo.

SOMMARIO

- 1.COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO**
 - 2.IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE E FOTO**
 - 3.PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO**
 - 4.ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
 - 5.PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE**
 - 6.OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**
 - 7.STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
 - 8.VINCOLI, VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI**
 - 9.FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI**
 - 10. ONERI SPESE e CONDOMINIALI**
 - 11. DESTINAZIONE URBANISTICA e CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE**
 - 12. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO**
 - 13. PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' e REGOLARITA'EDILIZIA**
 - 14. POSSIBILITA' DI SANATORIA**
 - 15. CENSO, LIVELLO o USO CIVICO**
 - 16. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**
 - 17. FABBRICATI NON CENSITI**
 - 18. VARIAZIONI COLTURALI**
 - 19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE**
 - 20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO**
 - 21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**
 - 22. DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA**
 - 23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE**
 - 24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO**
 - 25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO**
 - 26. CAUSE PENDENTI, ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE**
 - 27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA**
 - 28. ISTANZA DI PROROGA**
 - 29. – 30. INVIO E DEPOSITO ELABORATO PERITALE**
- NOTE FINALI**
- ELENCO ALLEGATI**

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Civitella di Romagna in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 06.12.2020, dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO: Intera proprietà di una **casa di collina unifamiliare** in sasso, ampliata e ristrutturata di recente, con fessurazioni nella zona addossata al fabbricato originario, dotata nella stessa corte di **fabbricati di servizio**, e di un adiacente **fondo agricolo** di ha 9.12.12 siti in Strada Vic.le delle Campore, 100 a Civitella di Romagna (FC), in località Giaggiolo.

QUESITO 1. Comunicazione all'esecutato della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.

Il debitore è stato avvisato dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del primo sopralluogo a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata il 22.02.2021 all'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento immobiliare. (v. all. 10).

L'E.S. ha eseguito un primo sopralluogo in data 30.03.2021 alla presenza dell'esecutato e un secondo sopralluogo il 12.10.2021 alla presenza di un incaricato dal proprietario e del custode nominato dal giudice.

QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni

2.1. IDENTIFICAZIONE

Intera proprietà di una casa di collina unifamiliare in sasso, ampliata e ristrutturata di recente, con fessurazioni nella zona addossata al fabbricato originario, dotata nella stessa corte di fabbricati di servizio, e di un adiacente fondo agricolo di ha **9.12.12** siti in Strada Vic.le delle Campore, 100 a Civitella di Romagna (FC), in località Giaggiolo.

2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì gli immobili sono così intestati:

***** ***** n. a **** il ***** ***** – **proprietà' per 1\1.**

Il bene è così distinto:

I. abitazione e due fabbricati di servizio: al **Fg 44** del Comune di **Civitella di Romagna part.IIa 52**, Podere Campore di sotto,100, p. T-1 Cat. A/2, cl 1 consistenza vani 8,5, superficie catastale mq 296,00 (escluse aree scoperte: 216 mq), R.C. Euro 592,63.

Il **terreno di corte e di sedime** della casa e del servizio è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il fg 44 **part.IIa 52** - Ente urbano di **mq 4.000**.

La corte con i fabbricati **confina** con le part.IIe del fondo agricolo di proprietà n. 128 – 130 del fg 32 e la part.IIa 173 del fg 44 del Comune di Civitella di Romagna, salvi altri o aventi causa;

II. fondo agricolo di ha 9.12.12 è distinto al Catasto Terreni con:

- al **Fg 32** del Comune di Civitella di Romagna

- **part.IIa 38** pascolo cl. U, sup. 12 are 27 centiare RD € 0,25 e RA € 0,44;
- **part.IIa 39 AA** incolto sterile , sup. 32 are 40 centiare;
 - AB** pascolo , sup. 09 centiare RD € 0,01 e RA € 0,01;
 - AC** pascolo arborato , sup. 18 are e 61 centiare RD € 0,48 e RA € 0,29;
- **part.IIa 80** pascolo cl. U, sup. 02 are 71 centiare RD € 0,06 e RA € 0,10;
- **part.IIa 82 AA** incolto sterile , sup. 69 are 24 centiare;
 - AB** pascolo , sup. 01 are 05 centiare RD € 0,02 e RA € 0,04;
 - AC** pascolo arborato , sup. 13 are e 62 centiare RD € 0,35 e RA € 0,21;

- **part.IIa 128 AA** seminativo, cl. 3 sup. 8 are e 91 centiare RD € 1,61 e RA € 2,07;
AB pascolo, sup. 35 are 94 centiare RD € 0,74 e RA € 1,30;
 - **part.IIa 130** seminativo cl. 3, sup. 91 are 05 centiare RD € 16,46 e RA € 21,16;
- al **Fg 44** del Comune di Civitella di Romagna
- **part.IIa 3** pascolo cl. U, sup. 12 are 90 centiare RD € 0,27 e RA € 0,47;
 - **part.IIa 53** pascolo cl. U, sup. 4 are 96 centiare RD € 0,10 e RA € 0,18;
 - **part.IIa 64** pascolo cespuglioso cl. U, sup. 4 ha 06 are 26 centiare RD € 10,49 e
RA € 6,29;
 - **part.IIa 73** seminativo cl. 3, sup. 2 ha 02 are 11 centiare RD € 36,53 e RA € 46,97.

Totali: superficie ha 9.12.12 RD € 67,37 RA € 79,53.

Il fondo agricolo **confina** con le part.IIe 4 – 65 – 5 - 19 – 22 – 11 - 55 - 54 – 6 del fg 44 e le part.IIa 79 – 34 – 137 - 60 - 61 del fg 32 di Civitella di Romagna, salvi altri o aventi causa.

2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

- Pignoramento immobiliare in rettifica (rep.2.442/2018 del 13.08.2018)

I dati identificati dei beni pignorati indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli **attuali del Catasto Fabbricati** ad eccezione di alcuni elementi del classamento (qualità, classi e rendite catastali) modificati in Catasto in data successiva a quella del pignoramento con Variazioni n FO00805578, n. FO00805580, n. FO00805581, n. FO00805582, n. FO0080590, n. FO00805591 del 15.06.2018 in atti dal 04.12.2018 e con Variazione n. FO0138830 del 13.05.2019 in atti dal 10.12.2019.

- Nota di trascrizione del pignoramento (art.10.390 del 27.09.2018)

I dati identificativi indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli **attuali del Catasto Fabbricati** dato che nella trascrizione del

pignoramento qualità, classi e rendite catastali non sono indicati.

2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Viste dall'alto: i fabbricati e il fondo agricolo nel loro intorno

Oggetto del pignoramento è una **casa unifamiliare** di collina **con corte** circostante **di 4.000 mq, tre edifici accessori** e un adiacente **fondo agricolo** di ha 9.12.12, siti al n.100 di via Vicinale Campore del Comune di Civitella di Romagna, nella località di Giaggiolo (antico insediamento dei Malatesta) che confina con il Comune di Meldola. Via Campore è la denominazione di un lungo sentiero sterrato - erto e scosceso - che parte dalla strada di fondo-valle e arriva ai piedi della proprietà in oggetto.

Il complesso è posto nella parte alta di una collina e affaccia sulla valle del piccolo rio Torre e sulle colline circostanti, La corte è separata dai terreni agricoli che la circondano da una rete metallica sostenuta da pali di legno che ne definisce il perimetro e da due cancelli carrabili il primo dei quali (con apertura automatica) si apre in direzione sud e immette in via Campore, mentre il secondo, sul lato opposto e ad apertura manuale, porta ad un sentiero agricolo poderale.

La villa si sviluppa su due piani (piano terra e primo) ed è il frutto dell'ampliamento realizzato in anni recenti (2008) di una vecchia casa colonica in pietra. La sua struttura è dunque parte in pietra e parte in c.a con tamponamento in muratura e si presenta all'esterno con i muri sia a faccia a vista (nella parte antica) e sia intonacati e tinteggiati di bianco (in quella più recente). Il

tetto è a falde con copertura in tegole, solai in legno con travi e sovrastante tavolato a vista (nella parte antica) e ha grondaie e pluviali in lamiera di rame. Le finestre e le portefinestre del fabbricato si chiudono con scuri in legno verniciati di marrone e hanno infissi dello stesso materiale forniti di vetrocamera. Le aperture sono dotate di inferriate ad esclusione delle due grandi vetrate del salone.

Superato il cancello principale, un vialetto di ghiaia conduce allo spiazzo antistante l'ingresso (che funge anche da parcheggio per le auto). Ai suoi lati troviamo un giardino con prato ed alberi a medio ed alto fusto che prosegue anche tutto intorno al perimetro della casa. L'ingresso all'abitazione è preceduto da un portico (con copertura in tegole, sostenuto da colonne di mattoni intonacate di bianco) che segue in parte i prospetti sud ed est dell'edificio e da una porta di vetro con infisso di legno, affiancata da una controporta di legno massiccio che assicura una maggior sicurezza. Il portico ha pavimento in cotto, con mattonelle (dim. 15x30 cm) disposte a spina di pesce, così come il marciapiede che gira intorno alla casa.

L'**abitazione** è così composta:

- piano terra: un ingresso-tavernetta, un'ampia sala destinata a cucina-pranzo-soggiorno (63,91 mq), un sottoscala, una lavanderia-ripostiglio, un grande bagno con doccia in muratura (9,62 + 2,97mq), un disimpegno, un portico e una corte di 4.000,00 mq;

- piano primo: una camera matrimoniale con bagno interno, una camera matrimoniale con una cabina armadio-spogliatoio e un bagno annessi e dotata di una loggia e di un terrazzo.

La stanza d'ingresso (che funge anche da tavernetta) immette nel salone principale della casa (salone con cucina-pranzo e soggiorno), in un piccolo sottoscala e in un pianerottolo che, a sua volta, dà accesso alla scala che conduce al piano superiore e ad un ambiente di servizio che comprende una lavanderia e un bagno/doccia (a cui si può arrivare anche attraverso il salone). Il salone è caratterizzato da due ampie porte-vetrate panoramiche che lo illuminano e che affacciano sulla valle e sulle colline circostanti (lato est). Da questa stanza è possibile accedere

anche alla parte retrostante della corte attraverso una porta di legno e vetro protetta da un'inferriata.

Nel salone principale, in un angolo dello spazio destinato a cucina è stato realizzato un piccolo ripostiglio – dispensa a cui si accede attraverso un vano porta chiuso con una tenda .

Le stanze di questo piano hanno pavimenti realizzati con piastrelle di cotto non levigato (spazzolato rustico) dim. 20x20 cm; soffitti a vista o tinteggiati di bianco come le pareti (con l'eccezione delle pareti del salone che corrispondono alla vecchia costruzione in cui la pietra è lasciata a vista). La parte retrostante l'angolo di cottura è parzialmente rivestita da piastrelle ceramiche bianche e azzurre ed il bel lavello, in marmo di recupero, costituisce un pezzo unico appositamente adattato all'ambiente. Soglie e gradini interni (il piano presenta un andamento sfalsato) sono in pietra naturale. Il riscaldamento è assicurato da radiatori in metallo a sviluppo orizzontale o verticale e per il salone viene utilizzata anche una stufa a legna tipo stube. Le porte sono di legno tamburato marroni o bianche.

Il bagno del piano terreno ha sanitari di vetrochina bianchi, pavimenti con mattonelle di ceramica beige (dim.15x15) posate in diagonale, soffitti in legno a vista tinteggiati di bianco e pareti bianche parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche beige (dim 30x50 cm), le stesse che rivestono le pareti della doccia. Il riscaldamento è fornito da un radiatore in metallo e da un elemento termoarredo-scaldasalviette. La lavanderia ha pareti, pavimenti e soffitti simili a quelli del bagno ma la parete retrostante il lavello è parzialmente ricoperta con piastrelle ceramiche gialle e arancioni.

La scala che porta al piano superiore (con gradini di pietra serena e un corrimano agganciato al lato destro del muro) conduce alle due camere da letto dell'abitazione. Entrambe dispongono di un bagno interno e la seconda anche di una cabina armadio. Da questa seconda camera è anche possibile accedere al terrazzo e all'adiacente loggiato dell'abitazione attraverso una porta di legno e vetro protetta da un'inferriata.

I pavimenti di questo piano sono in listelloni di legno, i soffitti a vista con assi e travi di legno e le pareti tinteggiate di bianco (con l'eccezione del bagno della seconda camera in cui si aggiunge un basso rivestimento di piastrelle ceramiche color pastello). I sanitari di entrambi i bagni sono di vetrochina bianca: il primo dispone anche di un box doccia e di un apparecchio termoarredo (cosiddetto scaldasalviette).

Il terrazzo dell'abitazione sovrasta, in pratica, il salone del piano terreno ed è possibile accedervi (oltre che dalla camera da letto del primo piano) da una scala esterna ad L che si sviluppa attorno all'angolo nord-ovest dell'edificio. La parte del terrazzo loggiato è sovrastato da un tetto ad una falda sostenuto da quattro pilastri di muratura. Il tetto ha solaio in travi di legno e tavelle di laterizio con manto di copertura in tegole. Il terrazzo e la loggia hanno pavimento in cotto (piastrelle dim. 40x40 cm montate in diagonale) ed sono delimitati - così come la scala - da un parapetto in muratura tinteggiato di bianco e finito con un coprimuretto in cotto.

L'abitazione è dotata dei seguenti **impianti** autonomi: TV, elettrico, citofonico, idrico e termo-idraulico. L'impianto di riscaldamento, fornito di caldaia e radiatori in metallo tinteggiati di bianco e termo arredi, utilizza GPL da bombolone interrato nella corte di proprietà.

L'impianto idrico è allacciato all'acquedotto comunale per mezzo di una condotta privata che si sviluppa per circa un chilometro nei terreni di proprietà. Ad un esame a vista gli impianti appaiono rinnovati di recente rispettando le norme vigenti e risultano depositati in comune le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e degli impianti termo-idraulico del gas e sanitario. Le loro condizioni di conservazione appaiono normali.

Nella corte esclusiva che circonda la casa - che ha una forma poligonale irregolare - oltre all'abitazione si trovano altri tre edifici di servizio.

I **tre edifici accessori** sono stati realizzati nella parte del cortile opposta all'ingresso principale dell'abitazione (lato nord) e sono costituiti da due capanni adiacenti e un terzo, più spostato destinato al ricovero di cani.

Il primo è un capanno in muratura con solaio di copertura in laterocemento e tetto a falde ed è suddiviso in due vani (il primo dei quali ad uso cucina di servizio. Le due porte d'ingresso, una per ciascun vano, sono di legno e vetro e sono dotate da contro-porte di legno. I pavimenti sono in cotto di vecchia fattura, i soffitti in legno e le pareti sono tinteggiate di bianco. Nel suo complesso questo edificio presenta un avanzato stato di degrado e di deterioramento.

Il secondo capanno (aderente al primo) è invece totalmente in legno (muri e soffitti) con tetto a falde e pavimento in cemento. Più alto del precedente dispone di due ingressi e di due vani, utilizzati come deposito per attrezzi agricoli, che prendono luce da alcuni finestrotti posizionati in alto.

La terza costruzione, in parte realizzata in rete di ferro, è in realtà una semplice gabbia ad uso canile, pavimentata solo in parte, con tetto ad una falda e conclusa per due lati da pannelli di plastica.

Il **fondo agricolo** si estende intorno alla corte dei fabbricati per una superficie di **ha 9.12.12**.

L'intero fondo è affittato ad un agricoltore insieme al capanno agricolo in legno posto nella corte della casa. L'affittuario ha affermato di coltivare a seminativo solo circa 3 ettari dei terreni a causa di movimenti franosi e di pendenze che rendono difficile la lavorazione di parte del fondo.

La restante superficie dei terreni è destinata a pascolo (ha 0.69.92), pascolo arborato (ha 0.18.61), pascolo cespugliato (ha 4.06.26) e a incolto sterile (ha 1.15.26).

Stato di conservazione

L'abitazione è stata oggetto di recenti opere di ampliamento e ristrutturazione della parte in sasso che non ne hanno stravolto né la tipologia né gli originali materiali da costruzione, le rifiniture sono di pregio, in particolare le mattonelle in cotto posate all'interno e all'esterno dell'abitazione, e i bagni arredati con gusto attuale.

La parte di abitazione costruita in ampliamento – nella sola zona addossata alla vecchia casa in

sasso - e il **fabbricato di servizio** in muratura, presentano **seri indizi di dissesti**, come pure il pozzo realizzato nel declivio a fianco della casa, mentre la parte di abitazione corrispondente al corpo originario con struttura in sasso appare in buono stato.

Per quanto riguarda l'abitazione, negli spigoli formati dalle pareti del nuovo salone con quelle in sasso della vecchia casa - così come nel pavimento del terrazzo soprastante – sono evidenti ampie e vistose fessurazioni passanti. Le fessurazioni seguono tutta la linea di congiunzione tra vecchio e nuovo edificio e si sviluppano anche in senso verticale, in pratica partono dal marciapiede dell'abitazione e la percorrono da una parte all'altra. Per ovviare alle infiltrazioni d'acqua dal terrazzo, sono stati posati, nella zona dove si sono aperte le fessurazioni, dei teli in plastica tenuti fermi da pesi,.

Le cause dei dissesti potrebbero essere diverse e occorrono sondaggi di vario tipo per verificarle. Tra le più probabili si possono ipotizzare movimenti di tipo franoso (nella cartografia comunale in parte delle part.lla identificate con il n. 3 – 53- 64 – 73 del fg 44 e n. 39 - 82 – 130 *del fg 32* risultano interessate da corpi di frana attivi) e/o problemi relativi al giunto di dilatazione realizzato tra il vecchio e il nuovo fabbricato e/o cedimenti delle fondazioni.

Solo dopo opportune indagini si potrà intervenire per ovviare alle cause e operare sulle fessurazioni.

L'Esperto Stimatore, ha tenuto conto della necessità di far eseguire indagini, di dover intervenire sulle cause e di realizzare opere per la chiusura delle fessurazioni, applicando al valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,75**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

La **superficie commerciale** risulta per l'abitazione di **mq 265,25** ca, e per i servizi agricoli **mq 37,97**, misure da riferirsi **al lordo delle murature**, mentre alcune delle **superfici calpestabili** sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili interne

(Sup.rilevate sui progetti autorizzati e plan. catastale):

ABITAZIONE

PIANO TERRA

ingresso-tavernetta: mq 22,00 bagno+vano doccia: mq 9,62+2,97 lavanderia: mq 15,74

salone cucina-pranzo: mq 63,91 ripostiglio sottoscala: mq 5,06 disimpegno: mq 1,76

portico: mq 24,29

PIANO PRIMO

camera matrimoniale: mq 15,72 bagno: mq 7,92 cabina armadio: mq 7,13

camera matrimoniale: mq 15,97 bagno: mq 5,50 terrazzo: mq 26,50

loggia: mq 26,36

SERVIZI AGRICOLI

PORZIONE DI FABBRICATO IN MURATURA

Vano 1: mq 8,10 vano 2: mq 6,82

PORZIONE DI FABBRICATO IN LEGNO

Vano 1: mq 7,06 vano 2: mq 12,91

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. 2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. 1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Fronte principale e prospetto laterale con il corpo in ampliamento addossato a quello originario



Scala esterna e vista del loggiato al piano primo



Piano terra: salone (cucina-pranzo e soggiorno)



Piano terra: ingresso-tavernetta, lavanderia, bagno e scala interna



Piano primo: la cabina armadio, i due bagni e una delle camere matrimoniali



I fabbricati di servizio: capanno in muratura, capanno in legno, ricovero per cani

**QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice
esecutato e l'esatta loro provenienza**

3.1. PROPRIETA'

L'immobile di civile abitazione, i fabbricati di servizio e i terreni agricoli risultano intestati al sig. ***** ***** per 1/1 di proprietà. L'abitazione, acquistata nel 2005, è stata successivamente ristrutturata e ampliata dall'esecutato.

**3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI
IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I beni sono di proprietà dell'esecutato per:

- **atto di compravendita** a rogito del notaio dott.ssa Maria Assunta Raspanti di Forlì del 16.02.2005 rep. 8.863/664, registrato a Forlì il 23.02.2005 al n. 798 serie 1T, trascritto a Forlì il 24.02.2005 all'art. 2.177 e 2.178 (v. all. 6).

Il sig. ***** , con questo atto, ha acquistato i beni pignorati dalle sig.re **** e **** che ne erano proprietarie per:

- atto di compravendita a rogito del notaio Eugenio De Simone di Forlì del 15.02.1977 registrato a Forlì il 07.03.1977 al n. 862, trascritto a Forlì il 10.03.1977 all'art. 1.706.

Con questo atto il marito della sig.ra **** , ***** , ha comperato il fabbricato (fg 44 part.IIa 52) entrato a far parte della comunione legale.

- atto di convenzione matrimoniale di comunione legale a rogito del notaio Carlo Alberto Paesani di Forlì del 02.07.1993, trascritto a Forlì il 13.07.1993 all'art. 4.915, con il quale i coniugi riconoscono l'assoggettamento al regime patrimoniale della comunione dei beni degli immobili pignorati.

- atto di compravendita a rogito del notaio Gualfreduccio degli Oddi di Forlì del 21.02.1985 registrato a Forlì il 01.03.1985 al n. 821, trascritto a Forlì il 19.03.1985 all'art. 2.000.

- dichiarazione di successione legittima a ***** del 28.08.2000, n. 44 vol. 687, trascritta a Forlì il 20.05.2002 all'art. 5.459 e accettazione tacita di eredità trascritta a Forlì il 24.02.2005 all'art.2178.

Con la successione e l'accettazione di eredità la quota di ¼ ciascuna dell'intero compendio è passato alle sig.re **** e **** .

3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

In riferimento al disposto dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive norme integrative e modificative nell'atto è scritto: " ... *le opere di costruzione relative al fabbricato e proservizi in oggetto sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967*".

QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 06.01.2021 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 2337** del 29.04.2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico ufficiale notaio Raspanti Maria Assunta, rep. 9662/714 del 26.04.2005, soggetto a favore CREDITO di ROMAGNA SPA con sede in Forlì.

Soggetti contro: ***** *****.

- **Iscrizione n. 2699** del 07.11.2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico ufficiale notaio Scozzoli Cristina, rep. 18.090/10.940 del 12.04.2013, soggetto a favore CREDITO di ROMAGNA SPA con sede in Forlì.

Soggetti contro: ***** *****.

- **Trascrizione n. 10.390** del 27.09.2018 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 2.442/2018 del 13.08.2018, soggetto a soggetto a favore CREDITO di ROMAGNA SPA con sede in Forlì .

Soggetti contro: ***** *****.

- **Iscrizione n. 2993** del 15.10.2018 ipoteca concess. amministrativa/ riscossione derivata da ruolo e avviso di addebito esecutivo Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate/Riscossione rep. 1589/4518 del 15.10.2018, soggetto a favore: Agenzia delle Entrate, soggetto contro: ***** *****.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. all. 7).

QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estrarra copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allega la planimetria catastale dei fabbricati in oggetto e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì.

(vedi citato doc. 2).

QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì-Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all. 9).

QUESITO 7. L'E.S. 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.....

Nell'abitazione pignorata è residente l'esecutato, come risulta dalla certificazione anagrafica allegata, mentre uno dei fabbricati di servizio (il capanno in legno destinato a deposito attrezzi) e i terreni agricoli sono occupati **con contratto di affitto** di fondo rustico, ai sensi e per gli effetti della 3 maggio 1982 n. 203, dal sig. **** *****n. a ***** il ***** (coltivatore diretto), al fine di svolgervi una attività agricola di cui all'art. 2135 del c.c.

- Oggetto di affitto è “.. fondo rustico sito in comune di Civitella di Romagna identificato al fg 32, part. 38, 39, 80, 82,128,130 e al fg 44, part. 3, 53, 64. 73 per una superficie complessiva di ha 9.12.12 nonché da un fabbricato idoneo al ricovero attrezzi ricompreso all'interno della part.IIa catastale 52 del foglio 44 alla quale la parte affittuaria avrà libero accesso a tale fine..”;

- durata “... anni 15 (quindici) decorrenti fin dal 1° gennaio 2013 e **scadente il 31 dicembre 2027**”;

- corrispettivo “... **Euro 700,00** (settecento, zero zero) **annuali**... corrisposto **in un'unica rata annuale posticipata da pagarsi entro il 31 dicembre** di ogni anno.”;

- subaffitto e cessione del contratto “E' espressamente vietato il subaffitto o la cessione del contratto salva espressa autorizzazione scritta del concedente.”.

Il contratto di affitto è stato registrato in data 02.05.2013 al n. 2986 serie 1T.

(v. all. 13).

Quesito 8. L'E.S. provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.

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

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso dell' E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

I fabbricati sono censiti nel Piano Strutturale Comunale RUE del Comune di Civitella di Romagna, nelle Schede di Analisi e Indicazioni Operative Relative agli Edifici del Territorio Rurale a norma della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20: Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio con il codice bene 0189. (Anno: 1996).

Nelle schede è scritto:

Localizzazione, vincoli, accessibilità, utenze e notizie storiche

Toponomastica: CAMPORE DI SOPRA, 100 - GIAGGIOLO

Quota (slm): 240

PER L'ABITAZIONE scheda n. 0189/1.

Vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata

Unità di paesaggio (art. 6 PTCP):

4 - Paesaggio della bassa collina calanchiva

Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio (da art.9 ad art.25 PTCP):

Art.11-seminativi

Art.19-interesse paesaggistico-ambientale

Art.20a-aree calanchive

Classificazione tipologica

Tipo bene: bene individuo

Tipologia: Edilizia di base residenziale (di recente edificazione)

Tipo: Tipo N2.2a casa mono/bifamiliare isolata

PER I SERVIZI schede n. 0189/2 e 0189/3

Classificazione tipologica

Tipo bene individuo

Tipologia Manufatti precari, superfetativi, temporanei

Tipo: Tipo N10 Manufatto temporaneo

Vincolo conservativo, disciplina di intervento e destinazioni d'uso

Vincolo conservativo: Altro insediamento (Lr n. 20/2000, art. A-16)

Disciplina di intervento

Ristrutturazione edilizia f1, ampliamento e trasferimento volumi

QUESITO 9. L'E.S. 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

Si tratta di una casa unifamiliare con fabbricati di servizio e circostanti terreni agricoli senza

oneri di natura condominiale.

QUESITO 10. *Verifichi 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.*

QUESITO 11. *Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica.*

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica CDU rilasciato dal comune di Civitella di Romagna si legge:

"Visti gli atti d'Ufficio;

SI CERTIFICA

che il terreno distinto al catasto del Comune di Civitella di Romagna al foglio n. 32 e mappali n. 38, 39, 80, 82, 128, 130; foglio n. 44 e mappali n. 3, 53, 64, 73 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n. 32 e mappale/i 38 - 39 - 80 - 82 - 128 - 130

è interessata da Aree non percorse dal fuoco

è interessata da Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923 e LR 3/1999

è interessata da Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE)

Foglio n. 32 e mappale/i 38(p) - 39 - 80(p) - 82 - 128(p) - 130(p)

è interessata da Autorità di bacino - Art. 13 - R2 - area a rischio frana medio Foglio n. 44 e mappale/i 3 - 53 - 64 - 73

è interessata da Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE)

è interessata da Aree non percorse dal fuoco

è interessata da Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923 e LR 3/1999

Foglio n. 44 e mappale/i 3(p) - 53(p) - 64 - 73(p)

è interessata da Autorità di bacino - Art. 13 - R2 - area a rischio frana medio Foglio n. 44 e mappale/i 64(p)

è interessata da 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

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) :

Foglio n. 32 e mappale/i 38 - 39 - 80 - 82 - 128 - 130

è destinata a Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva - A-18d regolata dall'articolo: 3.33 del P.S.C.

è interessata da Interesse paesaggistico-ambientale (Art.19 PTCP) - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale regolata dall'articolo: 2.6 del P.S.C.

è interessata da Sistema dei crinali e sistema collinare - Bassa Collina regolata dall'articolo: 2.1 del P.S.C. Foglio n. 32 e mappale/i 38 - 39(p) - 80 - 82(p) - 128(p) - 130(p)

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

Foglio n. 32 e mappale/i 39 - 82(p) - 128(p) - 130(p)

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

Foglio n. 32 e mappale/i 39(p) - 82(p) - 130(p)

è interessata da Corpi di frana attivi regolata dall'articolo: 2.14 del P.S.C.

Foglio n. 44 e mappale/i 3 - 53 - 64 - 73

è destinata a Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva - A-18d regolata dall'articolo: 3.33 del P.S.C.

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

è interessata da Interesse paesaggistico-ambientale (Art.19 PTCP) - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale regolata dall'articolo: 2.6 del P.S.C.

è interessata da Sistema dei crinali e sistema collinare - Bassa Collina regolata dall'articolo: 2.1 del P.S.C. Foglio n. 44 e mappale/i 64(p)

è interessata da Corpi di frana attivi regolata dall'articolo: 2.14 del P.S.C.

è interessata da Sistema forestale e boschivo - Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva regolata dall'articolo: 2.2 del P.S.C.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) :

Foglio n. 32 e mappale/i 38 - 39 - 80 - 82 - 128 - 130

è destinata a Territorio rurale regolata dall'articolo: 3.11 del R.U.E.

Foglio n. 44 e mappale/i 3 - 53 - 64 - 73

è destinata a Territorio rurale regolata dall'articolo: 3.11 del R.U.E.

L'intero territorio comunale e' considerato a rischio sismico dal 1927 e classificato come di II categoria coefficiente sismico S=9, successivamente a seguito dell'ordinanza del presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20-01-2003 e' stato classificato come zona sismica "2"; il rischio sismico legato alla suscettibilita' degli effetti locali sulle singole aree e' indicato alla tav. 6 del P.T.C.P. "RISCHIO SISMICO CARTA DELLE AREE SUSCETTIBILI DI EFFETTI LOCALI" approvato con delibera C.P. n.68886/146 del 14/09/2006, integrato con delibera C.P. n.70346/146 del 19/07/2010, VARIANTE SPECIFICA ai sensi dell'art. 27 bis L.R. 20/2000 e s.m.i.

L'intervento in tali zone è disciplinato dalle norme del RUE d'Unione, del RUE Comunale e del PSC/PTCP; dovranno inoltre essere rispettate le norme sullo Svincolo Idrogeologico (R.D.L. 3267 del 1923), della L.R. 19/08 e s.m.i. e del Piano Stralcio Regionale per il Rischio Idrogeologico approvato.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Civitella di Romagna.

(v. all. 12)

QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

QUESITO 13. *L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, 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... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

I beni pignorati, realizzati in epoca remota, sono stati nel tempo oggetto di modifiche e ampliamenti. Le pratiche edilizie risultate dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Civitella di Romagna, utilizzando sia l'indirizzo del bene sia i nomi di tutti i proprietari indicati nella visura catastale storica, sono:

- **D.I.A.** protocollo n. **0013656** del **12 ottobre 2004** rilasciata alla sig.ra **** * per "mutamento della destinazione d'uso senza opere" da casa a fabbricato di civile abitazione e relativi edifici di servizio .

La scheda tecnica descrittiva dell'immobile (Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, art. 20) è stata depositata in data 11.01.2005 prot. 317.

- **Permesso di costruire** protocollo n. 62/2005 del **13.07.2005** rilasciato per il risanamento conservativo ed ampliamento di fabbricato di civile abitazione.

- **D.I.A.** protocollo n. **003692** del **20 marzo 2008** rilasciata al sig. ***** ***** per Variante minore in corso d'opera art. 19 L.R. 31/2002 a DIA/Permesso n. 62 del 13.07.2005.

La domanda per **abitabilità** per il risanamento conservativo ed ampliamento di fabbricato di civile abitazione è stata presentata il 22 luglio 2008 con allegata scheda tecnica descrittiva dell'immobile (Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, art. 20).

Nella lettera del 12.08.2008 inviata dal Comune all'esecutato e al suo tecnico con oggetto la domanda di abitabilità è scritto:

*“facendo seguito alla domanda di abitabilità registrata al prot. 9185/2008 del 22.07.2008, ai sensi e per gli effetti della L.R. della 31/2002 questo ufficio ha avviato il procedimento amministrativo relativo al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, il cui termine previsto per la conclusione è di gg. 90 decorrenti dalla data del ricevimento della domanda decorso tale termine **la conformità edilizia e agibilità si intende attestata.....”***

(v. all. 4).

13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo è risultato che il **bene** oggetto di pignoramento **non è conforme** all'ultimo progetto autorizzato rilasciato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Civitella di Romagna.

Non risultano nei progetti autorizzati le seguenti opere:

1. il piccolo ripostiglio dispensa all'interno del salone al piano terra dell'abitazione;
2. il servizio ad uso canile nella corte esclusiva dell'abitazione;
3. salve se altre.

QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli

immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Edilizia del comune di Civitella di Romagna è emerso che è possibile presentare una pratica di sanatoria per il piccolo vano ripostiglio costruito nel salone cucina-pranzo, mentre il manufatto per il ricovero dei cani realizzato nella corte con rete metallica può essere regolarizzato, privandolo della copertura.

In caso si intendesse procedere alla sanatoria, trattandosi di immobile proveniente da vendita forzata, occorre tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

L'acquirente dovrà quindi incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzare gli abusi, e, insieme all'acquirente deciderà, se le opere abusive dovranno essere sanate o se conviene ripristinare lo stato autorizzato. All'interno dell'eventuale pratica di sanatoria potranno essere indicate anche tutte le opere che da un più attento rilievo risultino ricadenti nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze) evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa vigente. L'Esperto Stimatore, essendo gli immobili pignorati differenti dai progetti depositati e visionati in comune, ha tenuto conto delle spese necessarie per la sanatoria o il ripristino dello stato autorizzato applicando al valore ordinario il coefficiente di riduzione **0,95**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

QUESITO 15. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre la suddetta attestazione

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 08079 – 258255 – 2021 rilasciato il 26.10.2021 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 26.10.2031.

Classe energetica G EP tot 344,13 kwh/m2/anno.

(v. all. 11)

QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....

La villa e i fabbricati di servizio sono accatastati in modo conforme ai progetti depositati in comune. Dopo aver predisposto la sanatoria edilizia delle opere non conformi e/o ripristinato lo stato autorizzato si potrà procedere alla conseguente variazione catastale.

QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....

Le colture dei terreni indicate nelle visure del Catasto Terreni corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto.

QUESITO 19. L'E.S. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la detrmiazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a 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 le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)

19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle dell'immobile da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato con il metodo tradizionale** l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere, ha consultato i dati OMI per immobili ad uso abitativo in fabbricati in zona o in zone simili e ha tenuto conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Dalle ricerche effettuate presso gli **operatori del settore per beni corrispondenti**, risultano costi che variano, per i fabbricati in sasso ad uso abitazione ristrutturate **da € 1.000,00 a € 1.300,00 al mq** e per i fabbricati di servizio senza pregio architettonico da € 250,00 a € 350,00 al mq.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021) indicano per fabbricati ubicati nella zona di Civitella di Romagna - R1/Extraurbana / REG. AG. N. 2 - Zona B - Colline del Montone e del Bidente: Castagnolo, Nespoli, Voltre, Seguno, Cigno, Civorio - un costo unitario che varia per le abitazioni di tipo civile da € 880,00 a € 1.200,00 al mq e per le ville e i villini da € 980,00 a € 1.300,00 al mq.

I valori agricoli medi VAM determinati dalle Commissioni provinciali per l'anno 2021 in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37 per la Regione agraria n.2 – Colline del Montone e del Bidente – Zona B: Civitella di Romagna, Modigliana, Predappio risultano:

seminativo € 16.150,00/ha;

pascolo € 4.000,00/ha;

incolto sterile € 2.000,00/ha.

I valori unitari medi rilevati per fabbricati corrispondenti presso gli operatori sono di poco

maggiori rispetto ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Nel nostro caso, si ritiene opportuno utilizzare per la stima dell'abitazione, data l'ubicazione e la tipologia (casa prevalentemente in pietra a vista dotata di portico, terrazzo e bel loggiato), i materiali utilizzati e le belle rifiniture interne, il costo unitario di € **1.150,00/mq** (corrispondente a quello medio rilevato presso gli operatori del settore immobiliare), per i fabbricati di servizio ad uso agricolo il costo unitario di € **300,00/mq** e per i terreni i valori agricoli medi VAM.

19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'abitazione pignorata sono stati applicati i coefficienti: 0,30 alla superficie del terrazzo e 0,50 a quella del portico, della loggia e del vano ad uso lavanderia.

Superfici commerciali dei fabbricati: superficie totale lorda rettificata dell'abitazione **mq 265,00**; superficie totale lorda dei servizi agricoli **mq 37,97**.

Superfici commerciali dei terreni ricavate dalla visura catastale divisi per tipo di coltura: seminativo **ha 3.02.07**; pascolo **ha 4.94.79**; incolto sterile **ha 1.15.26**.

19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Utilizzando il valore unitario rilevato, il **valore ordinario** delle unità immobiliari pignorate **che dell'immobile** risulta:

- **abitazione**: € 1.150,00 x mq. 265,00 = € 304.750,00 arrotondate a **€ 305.000,00**.

- **capanni agricoli**: € 300,00 x mq. 37,97 = € 11.391,00 arrotondate a **€ 11.000,00**.

- **fondo agricolo**:

seminativo ha 3.02.07 x € 16.150,00/ha = € 48.784,31

pascolo ha 4.94.79 x € 4.000,00/ha = € 19.791,60

incolto sterile ha 1.15.26 x € 2.000,00/ha = € 2.305,20

TOTALE € 70.881,11 arrotondato a **€ 71.000,00**

Il **valore ordinario totale** di stima ammonta a:

€ 305.000,00 + € 11.000,00 + € 71.000,00 = **€ 387.000,00**

Detrazioni al valore ordinario

Si applicano ai valori ordinari sin qui calcolati i coefficienti di riduzione dovuti:

a) per la presenza negli edifici di fessurazioni passanti sia nella villa che nel fabbricato di servizio in muratura coeff. 0,75 e per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi coeff. 0,95 compresi scomodi connessi:

(€ 305.000,00 villa + € 11.000,00 fabbricati di servizio) = € 316.000,00

€ 316.000,00 x 0,75 x 0,95 = € 225.150,00.

b) per l'assenza della garanzia per vizi: detrazione del 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice)

fabbricati € 225.150,00 – 10% = € 202.635,00 arrotondati a € 203.000,00.

terreni € 71.000,00 – 10% = € 63.900,00 arrotondati a € 64.000,00.

€ 203.000,00 fabbricati + € 64.000,00 terreni = € 267.000,00

Il **valore di stima finale** dei beni pignorati risulta **€ 267.000,00**.

(Euro duecentosessantasettemila).

19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera proprietà

QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....

Data la natura del bene pignorato, si ritiene l'immobile **non divisibile**.

QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che le case indipendenti di collina dotate di corte esclusiva, con analoghe caratteristiche di tipologia e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 700,00 mensili, mentre per i terreni agricoli e la piccola attrezzaia/deposito pignorati l'ammontare dell'affitto desunto dal contratto risulta congruo.

QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

L'E.S. ritiene che gli immobili oggetto di stima (casa con fabbricati di servizio sulla stessa corte e circostante terreno agricolo di ha 9.12.12) se divisi in più lotti perderebbero di appetibilità nel mercato immobiliare, e perciò propone che vengano venduti in un **lotto unico**.

QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale dell'esecutato è il seguente:

***** - C.F. *****

QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato

.... Estratto di matrimonio....

Il signor ***** ***** è di **stato libero**.

Si allega certificato contestuale di residenza e stato civile rilasciato dal municipio di Forlì.

(v. all.8).

QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.

La villa è occupata dall'esecutato. Si allega certificato contestuale di residenza e stato civile rilasciato dal municipio di Forlì **(v. all.8)**.

QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.

QUESITO 27. L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita è assoggettata ad imposta di registro.

QUESITO 28. L'E.S. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....

L'E.S. **ha richiesto la proroga** del termine inizialmente concesso per il deposito dell'elaborato peritale. che le è stata **concessa**.

QUESITO 29-30. L'E.S. provveda, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della venditaad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'creditore\i procedente\i, sia all'creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che si allega\no al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Con osservanza.

Cesena, 26 aprile 2022

L'E.S.

Arch. Elia Morandi

ELENCO ALLEGATI:

- all. 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. 2.** PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. 3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. 5.** STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. 6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. 7.** VISURE CONSERVATORIA RR.II
- all. 8.** CERTIFICATI ANAGRAFICI
- all. 9.** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. 10.** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. 11.** ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. 12.** CDU – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- all. 13.** CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO