

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
Esecuzione Immobiliare N. 184/2021

promossa da



contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



CUSTODE GIUDIZIARIO
AVV. LUCA PESTELLI

CTU STIMATORE
DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

via dell'Arrigoni, 308 - 47522 Cesena (FC) - C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406
mail enricarossiarchitetto@gmail.com – mail PEC enrica.rossi@archiworldpec.it



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.6
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.8
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.9
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.22
03) VERIFICHE PROPRIETA'	pag.27
03.01) PROPRIETA'	pag.27
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI	pag.27
03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.28
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.28
05) DATI CATASTALI ATTUALI	pag.29
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.30
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.30
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.30
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIEZA DEL BENE	pag.30
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.31
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.33
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE	pag.33
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	pag.34
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.35
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.35
13.02) ABITABILITA' E CONFORMITA' IMPIANTI	pag.36
13.03) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.36
13.04) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.36



14) OPERE ABUSIVE	pag.37
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.38
16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.39
18) ACCATASTAMENTI	pag.39
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.40
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.40
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.40
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.43
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.46
20.04) VALORE DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI	pag.46
20.05) VALORE FINALE DI STIMA	pag.48
20.06) VALORE FINALE DELLA QUOTA PIGNORATA	pag.48
20.07) CONCLUSIONI	pag.48
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.49
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag.49
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.50
24) CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI	pag.51
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.51
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA	pag.51
27) CAUSE PENDENTI	pag.51
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.51
29) ISTANZE DI PROROGA	pag.52
30) INVIO PERIZIA	pag.52
31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.52
ELENCO ALLEGATI	pag.54



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con Studio Professionale in Cesena, Via dell'Arrigoni n.308, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 17 luglio 2022 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 28 luglio 2022, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario Avv. Luca Pestelli in data 27 settembre 2022 (ore 11,30) spostato al 20 ottobre 2022, descrive quanto segue:

01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), 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 SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

Il debitore è stato avvisato tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso presso il proprio domicilio in data 4 agosto 2022, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Luca Pestelli.

Il sopralluogo comunicato nella raccomandata dell'esperto estimatore (27 settembre 2022 - ore 9,30) viene successivamente spostato su richiesta del sig. ██████████ in data 20 ottobre 2022 (ore 9,30).

Si allega la raccomandata con la ricevuta di ritorno (v. All. 01).

02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE.

02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - NUDA PROPRIETA' dei fabbricati e PIENA PROPRIETA' dei terreni.

relativamente a:

- *Porzione di fabbricato ad uso abitazione con porzione di deposito/ricovero attrezzi, porzione di stalla/fienile con porzione di tettoia e porzione di manufatto a servizi, corte comune e terreno agricolo di pertinenza, siti nel Comune di Bagno di Romagna (FC), in località Giampereto di sopra n.29/A frazione Montegranelli.*



Porzione di fabbricato bifamiliare "a schiera" con porzione di edificio agricolo a fienile/stalla, porzione di edificio staccato a deposito attrezzi e porzione di piccola stalla, area pertinenziale cortilizia comune e terreno agricolo di pertinenza.

Il complesso edilizio è formato da n°2 tipologie "a schiera" con sviluppo a piano terra e vani seminterrati a servizio direttamente accessibili dall'esterno.

L'area esterna è comune alle due proprietà e dotata di un viale sterrato d'accesso carrabile/pedonale che attraversa la proprietà verso le proprietà confinanti.

L'area esterna comune e l'area agricola di pertinenza sono completamente prive di recinzioni.

Il terreno agricolo oggetto di pignoramento, è attualmente coltivato a seminativo ed in parte dato in locazione a terzi.

La proprietà, così costituita, quindi si configura come una porzione di bifamiliare all'interno di un piccolo borgo edificato isolato inserito in un contesto agricolo produttivo con una porzione di deposito attrezzi, di stalla/fienile, di piccolo manufatto per l'allevamento e un terreno agricolo di pertinenza, in parte a seminativo ed in parte a bosco non governato.

L'unità abitativa in esame, presenta una conformazione architettonica compatta su impianto rettangolare con semplice copertura a due falde e possibilità di esposizione ed affaccio su tre lati del manufatto.

Se oggi l'edificio si presenta come un casale agricolo immerso nella natura, il nucleo originario della costruzione che è precedente al 1967, deriva da un primo volume abitativo successivamente ampliato con portico e vani bagno/cucina che nel 1979 hanno fornito all'abitazione una dotazione di spazi a servizio più funzionali all'uso residenziale.

Complessivamente il compendio immobiliare descritto si trova in territorio di montagna nella vallata fra il fiume Bidente e il fiume Savio, a Bagno di Romagna in località Giampereto di Sopra, lungo una strada privata sterrata di tracciato antico molto panoramica che segue i profili plano-altimetrici del territorio con andamento ripido e tortuoso.

Il nucleo abitativo è raggiungibile percorrendo circa ml. 600 di strada bianca che viene collegata alla strada comunale n.19 verso il paese di Bagno di Romagna.

La strada che porta al nucleo di abitazioni di Giampereto di Sopra, oltre ad avere un tracciato ripido e tortuoso, presenta una larghezza ridotta che insieme all'assenza totale di pavimentazioni ed opere di urbanizzazione, non consente un agevole passaggio degli automezzi e costituisce un maggiore rischio di problematiche di transito e sicurezza stradale soprattutto nelle stagioni piovose ed invernali.

Infatti oltre alla sezione ridotta, alla superficie sterrata e al tracciato in pendenza, più che una strada di collegamento fra le località della zona, si tratta di un percorso più ciclo-pedonale e panoramico che costeggia crinali e colline, idoneo soprattutto a residenti, visitatori locali e turisti.

L'intera proprietà, oltre ad essere molto isolata dai centri abitati ed immersa nel paesaggio agricolo della zona, caratterizzato da coltivazioni estensive, è valorizzata da una favorevole posizione geografica che privilegia l'esposizione ai raggi solari e le viste panoramiche; fra questi verdi vallate incorniciate da profili montuosi e boschivi con differenti e suggestivi profili naturalistici.

Buona parte dei manufatti presenti nel borgo di case è legittimato da titolo edilizio e nell'insieme il complesso si presenta in uno stato conservativo buono con strutture in pietra arenaria e paramento murario a vista tipico delle strutture di interesse storico-architettonico e pregio culturale della zona.

Se l'abitazione bifamiliare è chiaramente suddivisa dalla proprietà confinante con divisori murari che delimitano il limite di proprietà, tutti gli edifici a servizio dell'azienda agricola e i manufatti staccati, pur presentando un'identificazione catastale indipendente, non presentano dei confini fisici costituiti da muri divisori o da manufatti di confine.

Tale condizione non consente una suddivisione recintabile della proprietà all'interno degli edifici, se non a seguito di opere di ristrutturazione da eseguire in accordo con l'altra proprietà.

Così come si presenta, sia i fabbricati che le aree esterne, presentano un'elevata promiscuità fra le due differenti proprietà del complesso, costituendo in ultimo un limite alla reale separazione ed indipendenza della proprietà oggetto di pignoramento dalla restante proprietà estranea al pignoramento.



L'area di proprietà esterna è formata da un'area comune con l'altra proprietà e da un terreno agricolo annesso: l'area comune è un terreno che costituisce anche il sedime dei fabbricati ed è censito al catasto terreni come ente urbano di complessivi mq 4.082; il terreno agricolo è esclusivo e presenta una superficie complessiva di mq 98.482.

Alla data del sopralluogo (20.10.2022), l'immobile si presentava ben identificato, identificabile e facilmente accessibile.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Porzione di fabbricato con servizi, porzione di edificio produttivo con tettoia e terreni agricoli censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Bagno di Romagna (A565) in località Gianpereto di Sopra 29/A via Montegraneli

- Catasto Fabbricati
Foglio 95 part. 19 sub 2
Zona cens. 3 Cat. A/3 classe 1 vani 6,5
Superficie catastale mq. 134, Rendita Catastale € 419,62

Foglio 95 part. 20 graffato part. 126 sub 2
Zona cens. 3 Cat. D/10, Rendita Catastale € 475,14

Il tutto, per la quota intera di nuda proprietà in capo a [REDACTED]

- Catasto Terreni
Foglio 95 part. 14 (terreno mq 1610 – bosco ceduo ex prato)
Foglio 95 part. 16 (terreno mq 3830 – bosco ceduo)
Foglio 95 part. 22 (terreno mq 710 – seminativo)
Foglio 95 part. 123 (terreno mq 1120 – bosco ceduo ex seminativo)
Foglio 95 part. 129 (terreno mq 91 – seminativo)
Foglio 95 part. 130 (terreno mq 12440 – seminativo)
Foglio 95 part. 151 (terreno mq 34 – seminativo)
Foglio 95 part. 156 (terreno mq 870 – seminativo)
Foglio 95 part. 157 (terreno mq 6378 – bosco ceduo ex seminativo)
Foglio 95 part. 158 (terreno mq 58564 – seminativo ex prato/seminativo)
Foglio 96 part. 903 (terreno mq 12835 – bosco ceduo ex pascolo)

per una superficie complessiva di mq 98.482,00
di cui mq 72.709,00 a seminativo e mq 25.773,00 a bosco ceduo

Si precisa che l'area distinta in Catasto al Foglio 95 part. 36 (terreno mq 3.700 in parte a seminativo ed in parte a prato) risulta in proprietà al signor [REDACTED] in quanto trasferita con atto di compravendita del 02.08.2001 dal signor [REDACTED], a differenza della restante proprietà che risulta in capo al signor [REDACTED] per successione ereditaria e poi per atto di divisione (v. All. 06).



Si precisa che la particella 36 esclusa dal pignoramento presenta una conformazione che rientra fisicamente nel grande podere agricolo, ma poiché si trova in una posizione perimetrale del comparto, non né impedisce accessibilità ed utilizzo.

Da tutto ciò si conclude che la proprietà pignorata è mancante di una porzione di area agricola che non costituisce impedimento al trasferimento dell'intero compendio immobiliare con l'identificazione catastale secondo la quale è stato pignorato.

COMMENTI

Le planimetrie catastali dell'immobile non sono conformi allo stato dei luoghi e lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie autorizzate; tali difformità e i costi per il ripristino verranno analizzate dettagliatamente al *Punto 13-14*.

Il fabbricato residenziale è diviso dalla proprietà confinante con muri divisorii che identificano catastalmente e fisicamente la proprietà.

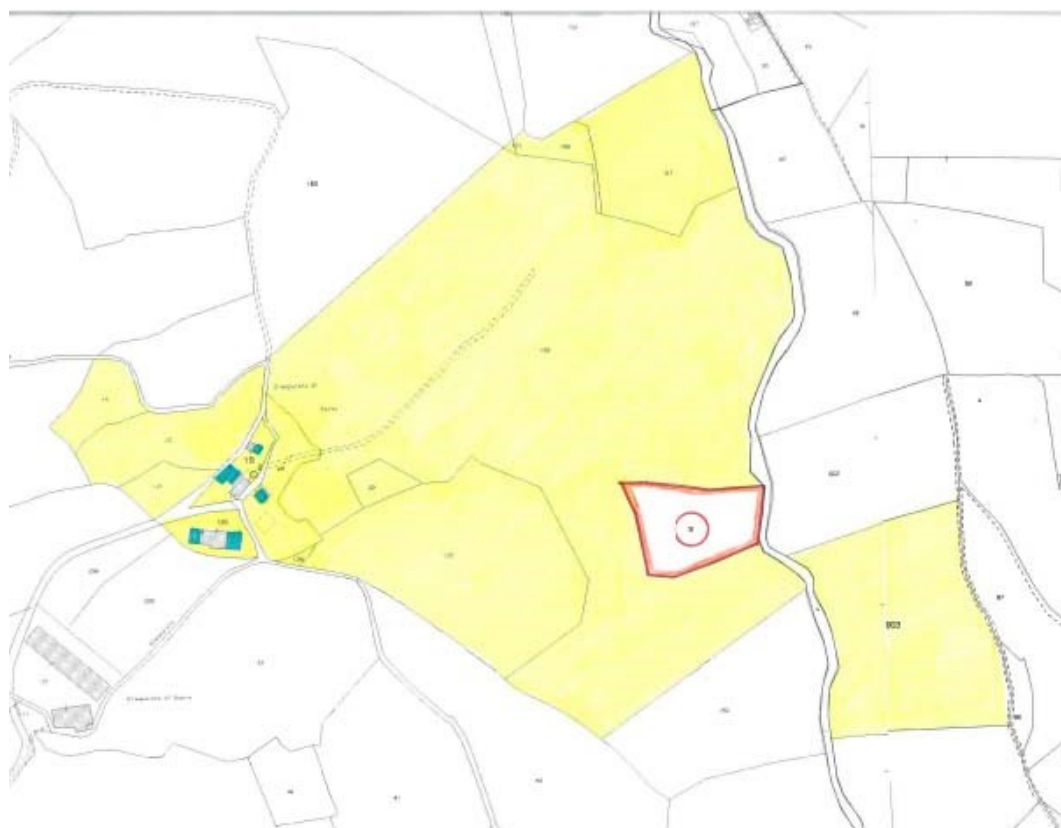
I fabbricati a pro-servizio, la stalla e il fienile, presentano un'identificazione catastale alla quale non corrisponde un confine fisico di divisione fra le due proprietà.

Le aree esterne ai fabbricati come ente urbano di mq. 4.082 sono comuni fra le due proprietà dei diversi edifici presenti nel borgo di case.

Nel podere agricolo del signor Locatelli Lorenzo è presente la Part.36 che è rimasta esclusa dal pignoramento; nonostante ciò, la conformazione e la collocazione fisica della Part. 36, non impediscono l'utilizzo e il trasferimento della proprietà della restante area agricola pignorata.

Si allega una planimetria catastale con evidenziate le porzioni di proprietà oggetto di pignoramento: colorazione azzurra per i fabbricati e colorazione gialla per le aree agricole.

Si evidenzia inoltre con perimetro rosso la particella di area (Foglio 95 Part. 36) in proprietà a Locatelli Lorenzo ma esclusa dal pignoramento.



PLANIMETRIA CATASTALE



CONFINI

Le porzioni di fabbricati, all'interno dell'immobile confinano con

La proprietà agricola confina

Per la proprietà in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, Planimetria catastale del fabbricato, quadro d'insieme, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

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

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Repertorio n. 2666 del 12.10.2021

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

- Catasto Fabbricati
 - Foglio 95 part. 19 sub 2
Zona cens. 3 Cat. A/3 classe 1 vani 6,5
Superficie catastale mq. 134, Rendita Catastale € 419,62
 - Foglio 95 part. 20 sub 2 graffato part. 126 sub 2
Zona cens. 3 Cat. D/10, Rendita Catastale € 475,14
- Catasto Terreni
 - Foglio 95 part. 14 (terreno mq 1610 – bosco ceduo ex prato)
 - Foglio 95 part. 16 (terreno mq 3830 – bosco ceduo)
 - Foglio 95 part. 22 (terreno mq 710 – seminativo)
 - Foglio 95 part. 123 (terreno mq 1120 – bosco ceduo ex seminativo)
 - Foglio 95 part. 129 (terreno mq 91 – seminativo)
 - Foglio 95 part. 130 (terreno mq 12440 – seminativo)
 - Foglio 95 part. 151 (terreno mq 34 – seminativo)
 - Foglio 95 part. 156 (terreno mq 870 – seminativo)
 - Foglio 95 part. 157 (terreno mq 6378 – bosco ceduo ex seminativo)
 - Foglio 95 part. 158 (terreno mq 58564 – seminativo ex prato/seminativo)
 - Foglio 96 part. 903 (terreno mq 12835 – bosco ceduo ex pascolo)
- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 10.11.2021 (Registro Generale 21628 Registro Particolare 14962)



Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

QUADRO D

SI DICHIARA DI SOLLEVARE IL SIG. CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI COMMESSI NELL'INSERIMENTO DEI DATI RIGUARDANTI DATE DI NASCITA, CODICI FISCALI E PARTITE IVA.

COMMENTI

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni delle Particelle su cui sorgono i fabbricati (Foglio 95 part. 19, 20 e 126) come ente urbano di complessivi mq 4.082, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione degli immobili, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati al Foglio 95 (part.19 sub 2, part. 20 graffiato part. 126 sub 2) identificano comunque correttamente l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

L'area agricola pignorata è mancante della Part. 36, ma la conformazione e la collocazione fisica di questa porzione di area, non impediscono l'utilizzo ed il trasferimento della restante proprietà agricola pignorata.

Il pignoramento non si allega in quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva.

02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

NUDA PROPRIETA' FABBRICATI E PROPRIETA' TERRENI



Porzione di fabbricato residenziale con edificio a ricovero attrezzi, porzioni di fabbricato agricolo (stalla/fienile) con tettoia e di servizio staccato, corte comune e terreno agricolo annesso.

Gli immobili a costituire un piccolo borghetto isolato, sono posti in aperta montagna nella vallata dei fiumi Savio e Bidente, su un'area urbana comune ai fabbricati di complessivi mq 4.082.

Oltre l'area comune ai fabbricati si estende un grande podere agricolo in parte coltivato a seminativo estensivo ed in parte a bosco non governato di complessivi mq 98.482,00.

La conformazione fisica del contesto e della proprietà è di tipo montuoso con i fabbricati posizionati nella sommità dell'area e una forte pendenza verso valle per l'area agricola circostante.

Il compendio immobiliare pignorato si suddivide in due zone principali: il borgo costruito formato dalla casa bifamiliare con il piccolo ricovero attrezzi, il grande fabbricato agricolo ad uso stalla/fienile con tettoia per il ricovero dei mezzi, il piccolo edificio di servizio per l'allevamento di animali ed il grande podere agricolo in buona parte coltivato a seminativo.



FOTO 04 - ABITAZIONE



FOTO 05 - VISTA DEL PIANO SEMINTERRATO A SERVIZI



FOTO 06 - VISTA DEL FABBRICATO



FOTO 07 - FRONTE RETROSTANTE



FOTO 08 - VISTA DELLA COPERTURA E DEL CAMINO



FOTO 09 - VISTA DEL PIANO A SERVIZI

Il nucleo residenziale dei manufatti, è costituito da mezza bifamiliare ricavata in un semplice manufatto edilizio a pianta rettangolare esistente prima del 1967 e ristrutturato con ampliamento nel 1979.

Su impianto rettangolare, l'abitazione si sviluppa completamente a piano terra con accesso alle zone residenziali complanare dalla porzione di cortile più alta ed accesso ai vani a servizio del piano seminterrato direttamente dal cortile retrostante più basso.

Sfruttando le naturali pendenze del terreno, tutti i manufatti distribuiti su due piani non necessitano di scale interne ed accedono a ciascun piano direttamente dai cortili esterni.

Il piano abitabile pertanto si trova ad accedere dalla parte alta del cortile con un susseguirsi di vani senza corridoi distributivi e di ingresso, dove ai quattro vani principali di soggiorno, pranzo e due



camere si sommano un bagno ed un cucinotto ricavati dalla chiusura di un balcone avvenuto in fase di ristrutturazione ed ampliamento.

Da ciò, una struttura a muri portanti di spessore superiore a cm. 45 con muro portante di spina centrale e copertura a due falde con struttura in cemento ed assito in legno; mentre la piccola zona in ampliamento è formata da un telaio in cemento armato, murature di tamponamento da circa cm. 30 e copertura a falde complanare con quella esistente.

Con impostazione similare, a piano seminterrato sono presenti vani ad uso cantina che si estendono su tutta la sagoma dell'edificio senza ulteriori tramezzi.

La struttura del nucleo storico originario è in pietra arenaria con paramento murario a vista e manto di copertura in tegole/coppi in cotto; infissi, porte e scuroni sono in legno, mentre il portone di accesso al piano seminterrato si presenta in acciaio zincato.

A completare i dettagli architettonici, si rilevano anche soglie e banchine in pietra arenaria con finitura bocciardata, pluviali/grondaie in rame e caminetti in pietra arenaria con rivestimento in rame.

La sistemazione esterna segue le naturali pendenze del terreno e presenta solo alcune porzioni di pavimentazione esterna in porfido montato ad "opus incertum" rilevabile su tutto il perimetro dell'edificio ed anche l'ingresso dell'abitazione, identificato con un gradino d'accesso d'ingombro quadrato, è rivestito da mattonelle di porfido.

Le superfici esterne rimanenti non sono pavimentate e presentano superfici sterrate in parte con manto erboso ed in parte con ghiaia con una permeabilità del terreno prossima al 100%.

Fra gli immobili a servizio dell'abitazione e del podere agricolo sono invece presenti un edificio distaccato distribuito su due piani con pianta rettangolare e copertura a due falde ad uso ricovero attrezzi, un grande fabbricato agricolo sempre distribuito su due piani con copertura a due falde ad uso stalla/fienile con tettoia per il ricovero dei mezzi agricoli ed un piccolo edificio con copertura a falde a servizio dell'uso agricolo per l'allevamento di animali.

La struttura della stalla con soprastante fienile è in cemento armato sia per le componenti verticali che per quelle orizzontali di solaio e copertura; i tamponamenti sono in muratura, il manto di copertura in laterizio e le aperture presentano infissi in ferro/vetro singolo oppure tamponamento in pietra idoneo per il passaggio di aria e luce.

I piccoli edifici staccati a servizio per il ricovero degli attrezzi o per l'allevamento di animali, invece presentano le stesse finiture architettoniche del fabbricato principale ed un livello equivalente di conservazione e qualità.

Infatti tali manufatti minori che compongono anch'essi il piccolo borghetto di case di Giampereto di Sopra, presentano superfici murarie in pietra arenaria a vista, copertura in cotto e canali di raccolta delle acque piovane in rame, che oltre alle buone condizioni di conservazione, nell'insieme attribuiscono ai manufatti una connotazione architettonica tipica dell'edilizia storica di montagna che valorizza il complesso nel suo insieme.

Ad esclusione di una tettoia in acciaio zincato installata senza titolo abilitativo a ridosso dell'edificio esistente, quasi tutti i manufatti rilevati nel borghetto di case sono autorizzati da titolo abilitativo e come documentato dalle pratiche edilizie reperite, sono stati regolarmente sistemati con opere di manutenzione straordinaria come i lavori di ristrutturazione del tetto del 2013 che testimoniano un'attenzione costante della proprietà alla conservazione di materiali e finiture architettoniche dei fabbricati del complesso.

Anche gli edifici a destinazione agricola, come la stalla, il fienile ed il deposito dei mezzi agricoli, conservano uno stato conservativo funzionale all'uso agricolo attuale che più che



all'allevamento di animali è rivolto alla coltivazione estensiva dei terreni.

Si precisa che i fabbricati a servizio dell'area agricola (pro-servizi, pollaio, ricovero attrezzi, stalla e fienile) sono stati suddivisi nella proprietà con un'identificazione catastale indipendente, ma nella realtà, al confine catastale non corrisponde un confine fisico divisorio fra le due proprietà e tale condizione che costituisce un limite per gli immobili in questione, si potrebbe risolvere solo attraverso dei lavori di ristrutturazione compiuti in accordo fra le due proprietà.

Tutti gli edifici presenti nella proprietà presentano il vincolo conservativo di "*pregio storico-culturale e testimoniale*" (Lr n.20/2000 art. A-9 comma 2) con possibilità di: restauro e risanamento d2) con ripristino dei paramenti murari a vista e ricomposizione dell'integrità stilistica dei prospetti per il corpo nord e ristrutturazione edilizia f1) con intonaco e tinteggiatura dei paramenti murari di colore da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale (Appendice 1 del RUE) nel corpo sud.



FOTO 16 - STALLA FIENILE



FOTO 17 - VISTA DELLA STALLA



FOTO 18 - TETTOIA DI RICOVERO
MEZZI AGRICOLI



FOTO 13 - VISTA DEL FABBRICATO



FOTO 14 - FABBRICATO STACCATO
DEPOSITO CANTINA



FOTO 15 - DEPOSITO STACCATO



FOTO 34 - VISTA DELLA PROPRIETÀ



FOTO 35 - VISTA DELLA PROPRIETÀ



FOTO 36 - VISTA STALLA FIENILE





FOTO 49 - VISTA DAL BASSO



FOTO 50 - EDIFICIO STACCATO
A SERVIZI AGRICOLI



FOTO 51 - EDIFICIO STACCATO
A SERVIZI AGRICOLI

Posizionato in un paesaggio di montagna dove prevalgono i campi coltivati, la proprietà si adatta al profilo in forte pendenza del contesto territoriale e la viabilità, di impianto storico, si adatta anch'essa alla conformazione del terreno con un tracciato curvilineo in forte pendenza che attraversa le valli del fiume Bidente e del fiume Savio.

Tale percorso, utilizzato anche come strada di accesso alla proprietà in oggetto, è a tutti gli effetti un percorso sterrato, quasi mulattiera, che si caratterizza più come viabilità panoramica che come collegamento stradale fra le località del posto.

Infatti, se il borgo di case a Gianpereto di Sopra, si trova in una posizione estremamente isolata del contesto territoriale, la viabilità per raggiungerlo, trattandosi di un percorso sterrato completamente privo di opere di urbanizzazione, risulta estremamente impervia e difficoltosa soprattutto durante le stagioni piovose ed invernali.

Tale peculiarità, rende estremamente difficoltoso il raggiungimento della località, sia per eventuali residenti, che per i lavoratori dell'azienda agricola, che per visitatori occasionali e se tale condizione penalizza il borghetto di case nella normale conduzione degli immobili e dell'attività agricola, una destinazione più turistico-ricettiva, legata alla ristorazione o all'agriturismo, potrebbe migliorare notevolmente la potenzialità urbanistica e valorizzare maggiormente l'intero compendio immobiliare.

Si precisa che la strada di accesso alla proprietà attraversa attualmente diverse aree private sulle quali grava un passaggio di servitù d'uso pedonale/carrabile/condutture/servizi e tale servitù con i relativi oneri di manutenzione della strada, sono chiaramente indicati nell'atto di provenienza (v. All. 06) dell'immobile che verrà descritto al *Punto 03.02*.



FOTO 01 - VIALE D'ACCESSO
VISTA DELLA PROPRIETA'



FOTO 02 - VIALE D'ACCESSO



FOTO 03 - VISTA DEL VIALE E
DELLA PROPRIETA'





FOTO 10 - PROPRIETÀ AGRICOLA SEMINATIVO E BOSCO

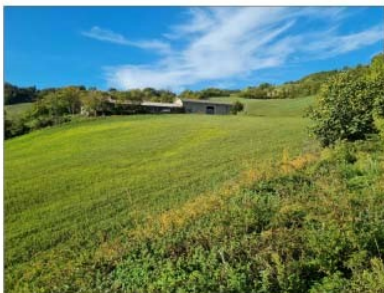


FOTO 11 - AREA ASEMINATIVO



FOTO 12 - AREA AGRICOLA A SEMINATIVO E BOSCO

Nell'insieme, la corte comune dei fabbricati e l'area agricola confinante, presentano la stessa sistemazione naturalistica che si adatta alle esigenze del terreno in forte pendenza e tutte le aree in oggetto sono prive di recinzioni o manufatti di recinzione.

Le case sono posizionate nella sommità della proprietà ed insieme alla grande area agricola godono di una visuale panoramica sulla vallata che è valorizzata da un'ottimale esposizione ai raggi solari.

Se da un lato è stato possibile separare le due distinte proprietà all'interno del fabbricato residenziale, sia catastalmente che fisicamente, i restanti edifici a servizio dell'abitazione e dell'azienda agricola, insieme alle aree esterne, non presentano alcuna suddivisione fisica neanche parziale.

Il cortile esterno comune, i viali d'accesso che attraversano la proprietà verso altri poderi, le aree esterne parzialmente carrabili, sono di fatto elementi comuni che sono difficilmente frazionabili, così come tutti gli elementi di continuità con le aree agricole confinanti.

Tutti questi elementi esterni, necessari per l'accessibilità alle aree e per il funzionamento delle attività presenti, non sono frazionabili con elementi fisici e pertanto le due differenti proprietà avranno sempre le aree esterne comuni.

Contemporaneamente, come si evidenzia dalla planimetria sottostante con colorazione gialla e numerazione rossa, all'interno di tutti i fabbricati è stata identificata la proprietà catastale delle due proprietà del comparto, ma a tale suddivisione non corrisponde sempre un confine fisico reale costruito sul posto e pertanto gli immobili non sono tutti divisibili.



Si precisa che i tracciati dei confini dell'intera proprietà, potrebbero non ricalcare perfettamente i confini catastali delle relative particelle e l'Esperto Stimatore, pur identificando la sostanziale consistenza della proprietà pignorata, non può attestare la precisa identificazione dei confini di proprietà senza ulteriori verifiche catastali da effettuare sul posto con idonee apparecchiature topografiche in accordo con le proprietà confinanti; tali eventuali verifiche resteranno a carico del futuro acquirente.

Tale problematica viene descritta anche nell'atto di provenienza dove viene auspicata una pratica di sdemanializzazione della strada di accesso che attualmente attraversa aree private, per la quale è sicuramente necessario un progetto di ridefinizione dei confini in accordo fra tutte le proprietà confinanti (All. 06).

Anche se la conformazione dell'abitazione è interamente su un piano, la sistemazione naturalistica dell'esterno che segue l'altimetria in forte pendenza del contesto territoriale, crea le condizioni per una difficoltosa accessibilità all'abitazione a persone con ridotta capacità motoria: sono infatti presenti importanti dislivelli esterni, superfici scoscese e gradini d'ingresso; pertanto, ad oggi, anche se l'abitazione è visitabile ed accessibile, la corte comune si presenta pianeggiante solo in ridotte porzioni di area.

A seguito dell'analisi delle componenti edilizie della proprietà, è possibile dichiarare che l'immobile in oggetto non risponde a tutte le prestazioni tecniche richieste dalla normativa attuale sia in campo di sicurezza antisismica, che di risparmio energetico, che di isolamento acustico e pertanto, anche se l'immobile è classificato di pregio storico-testimoniale, la conformazione fisica, le caratteristiche tipologiche e il livello di finiture dei materiali, raggiungono complessivamente solo un discreto livello di qualità architettonica complessiva dell'edificio.

Contemporaneamente, il contesto agricolo ambientale di pregio naturalistico in cui si inserisce la proprietà, è valorizzato ed impreziosito da suggestive visuali panoramiche e raggiunge anch'esso un buon livello di qualità.

DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE

L'abitazione è distribuita a piano terra/primo ed è così costituita:

- A piano terra (H. circa ml 2,5) direttamente accessibile dalla corte nel fronte del fabbricato, soggiorno, pranzo, due camere, bagno e cucinotto senza disimpegno distributivo o antibagno.
- A piano sottotetto vano ripostiglio basso accessibile da una piccola botola.
- A piano seminterrato (H. circa ml 2,5) direttamente accessibile dalla corte nel retro del fabbricato, due vani cantina utilizzati come ricovero attrezzi ed un vano cantina posto sul fronte del fabbricato chiuso senza titolo abilitativo.





FOTO 19 - CUCINA



FOTO 20 - CUCINA



FOTO 21 - SOGGIORNO PRANZO



FOTO 22 - CAMERA



FOTO 23 - CAMERA



FOTO 24 - CAMERA



FOTO 25 - CAMERA



FOTO 26 - SOGGIORNO PRANZO



FOTO 27 - MURATURE PORTANTI INTERNE

L'abitazione è costituita pertanto da quadrilocale con bagno/cucinotto ed ogni vano esistente presenta impianto regolare simil quadrato con proporzioni geometriche ed ingombro dimensionale idoneo all'uso del vano e a diverse sistemazioni d'arredo interno.

Ogni vano esistente è dotato di idonea finestra e la presenza di aperture in posizione spesso contrapposta nelle murature esterne, oltre a determinare una buona illuminazione interna, favorisce anche la ventilazione naturale e il ricambio d'aria degli ambienti.

Trattandosi di struttura a murature portanti con muro di spina centrale e finestre posizionate al centro delle murature di chiusura, lo schema planimetrico e distributivo difficilmente si potrà discostare dall'impianto attuale e pertanto l'immobile possiede una ridotta potenzialità progettuale futura per una eventuale nuova sistemazione interna.



Se all'interno dell'abitazione le superfici sono ultimate con intonaci, tinteggiatura, pavimenti, rivestimenti e cornici battiscopa, a piano seminterrato gli ambienti si presentano allo stato "grezzo" con livello di finiture quasi assente; sono infatti presenti solo infissi di chiusura, piccole porzioni di pavimento/rivestimento e qualche impianto con linea di adduzione a vista.

I vani vengono utilizzati come cantina, centrale termica e lavanderia; si rileva la presenza della caldaia a gas naturale, di un lavello a parete, di una doccia e di altre apparecchiature elettriche/gas.

Nell'edificio agricolo si rileva un grande vano di impianto rettangolare destinato a stalla nel piano seminterrato, un grande vano libero di impianto rettangolare destinato a fienile nel piano terra e una tettoia laterale con struttura portante in ferro per il ricovero dei mezzi agricoli.

Tutte gli spazi a servizio dell'attività agricola come la stalla, il fienile e la tettoia, insieme ai diversi manufatti staccati dall'abitazione per il ricovero di attrezzi e per l'allevamento di animali, rappresentano una notevole dotazione di vani che per conformazione e caratteristiche dimensionali si prestano a differenti utilizzi sia a servizio dell'area agricola per la coltivazione e l'allevamento ma anche per eventuali nuovi utilizzi a servizio di attività di ristorazione e/o agriturismo.

Nel complesso la proprietà presenta un'elevata potenzialità urbanistica in interventi di ristrutturazione funzionali all'azienda agricola produttiva o ad altre eventuali differenti attività.



FOTO 28 - PIANO SEMINTERRATO
RICOVERO ATTREZZI



FOTO 29 - PIANO SEMINTERRATO
RICOVERO ATTREZZI



FOTO 30 - PIANO SEMINTERRATO
CANTINA



FOTO 31 - STALLA FIENILE



FOTO 32 - STALLA FIENILE

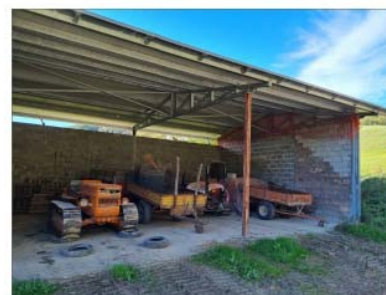


FOTO 33 - TETTOIA PER IL RICOVERO
DI MEZZI AGRICOLI

DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE

Nell'abitazione pareti e soffitti sono in muratura con intonaco a civile e tempera di colore bianco, mentre i vani a servizio del piano seminterrato sono privi di finiture.

Pavimenti e rivestimenti sono in monocottura di differente formato/colore da vano a vano ed alcune porzioni sono in mattonelle di graniglia "sale pepe" tipiche degli anni '70.



Gli infissi sono in legno tipo douglas o similare di colore naturale con vetrocamera e gli scuroni sono in legno mordenzato di colore rosso naturale.

Le porte interne sono in legno tamburato con cornici e battiscopa in legno ed il portoncino d'ingresso è in legno massello privo di particolari sistemi di sicurezza anti intrusione.

Il bagno è completo di sanitari e rubinetterie in acciaio cromato; i vasi sanitari sono quelli originari dell'epoca.

Il portone della cantina è scorrevole in acciaio zincato e una porta nel piano abitabile che comunica con l'abitazione confinante è in ferro.



FOTO 40 - SCURONI IN LEGNO



FOTO 41 - INFISSI IN LEGNO

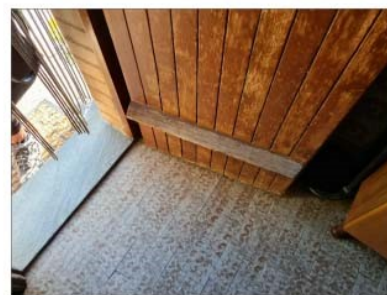


FOTO 42 - PORTA D'INGRESSO LEGNO



FOTO 43 - PORTONE RICOVERO
ATTREZZI AL PIANO SEMINTERRATO



FOTO 44 - SISTEMAZIONE ESTERNA



FOTO 45 - MURATURA IN PIETRA

Gli infissi della stalla sono in ferro e vetro singolo mentre nel piano del fienile le aperture sono tamponate con mattoni montati a nido d'ape per il passaggio di aria e luce.

I portoni d'ingresso della stalla e del fienile sono in ferro.

DOTAZIONI TECNICHE, IMPIANTI E ALLACCI

La climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria vengono forniti da una caldaia autonoma che si trova nel piano seminterrato; l'impianto di raffrescamento è assente.

La climatizzazione invernale viene diffusa con radiatori, in elementi di acciaio verniciato che distribuiscono il calore tramite linee sottotraccia, spesso posizionati nelle nicchie sotto finestre.

Gli impianti elettrico e televisivo sono parzialmente sottotraccia, con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche.

L'impianto idrico-sanitario-gas del bagno e cucina sono distribuiti con linee sottotraccia.



Il vano della zona pranzo è dotato di caminetto a biomassa per la climatizzazione invernale aggiuntiva al sistema tradizionale.



FOTO 37 - CALDAIA

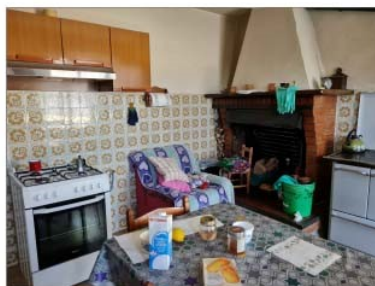


FOTO 38 - CAMINETTO CUCINA



FOTO 39 - RADIATORE
RISCALDAMENTO

Gli edifici non sono in possesso di certificato di abitabilità.

Considerando l'epoca di costruzione dell'edificio e l'assenza della documentazione sugli impianti nella pratica di agibilità originaria, si precisa che, l'immobile non è in possesso delle "Dichiarazioni di Conformità" degli impianti (elettrico, idraulico, gas), che l'Esperto Stimatore non può attestarne la conformità e che l'acquirente dovrà fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti, provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati, allo scopo anche di prevenire eventuali problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.

Le utenze di gas, acqua, enel, telecom e fognature sono autonome e regolarmente allacciate ai sottoservizi presenti; la fognatura bianca in parte viene convogliata nei fossi stradali ed in parte a dispersione nei terreni, mentre le acque reflue provenienti da bagni e cucine vengono trattate in idonea fossa biologica tipo Imhoff con scarico finale in fosso poderale.



FOTO 46 - INTERRUTTORE
ELETTRICO

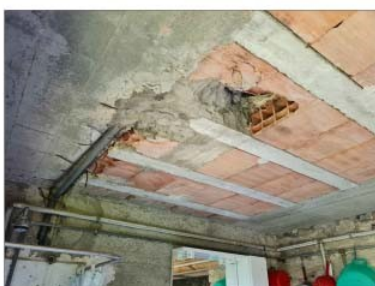


FOTO 47 - SOFFITTO GREZZO PIANO
SEMINTERRATO



FOTO 48 - FOSSA BIOLOGICA

STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato principale e i manufatti staccati sono presenti da prima del 1967 e nel 1979 sono stati ristrutturati con ampliamento dell'abitazione (bagno e cucinotto).

L'edificio agricolo a stalla e fienile risale al 1969 e la tettoia in ferro al 1979.

Ad esclusione di un intervento di manutenzione straordinaria della copertura dell'abitazione nel



2013, i restanti fabbricati non hanno subito ulteriori interventi di ristrutturazione e il livello di finiture e/o conservazione risale all'epoca di costruzione.

Ipotizzando quindi l'esecuzione solo di interventi di manutenzione ordinaria, oggi il fabbricato presenta alcune lievi problematiche di usura e conservazione; in particolare:

- le murature interne ed esterne presentano lievi problematiche di umidità da risalita dal terreno con fenomeni di distacco di intonaco e tinteggiatura in prossimità dell'attacco a terra;
- gli infissi in legno o ferro presentano superfici usurate dall'azione degli agenti atmosferici che evidenziano la necessità di nuovi trattamenti superficiali di protezione dei materiali;
- le componenti metalliche della movimentazione presentano problematiche di funzionalità causate dalla formazione di sporco o ruggine;
- il portoncino in legno ed i portoni in ferro presentano una superficie usurata ed aggredita dall'azione degli agenti atmosferici;
- i materiali utilizzati nelle pavimentazioni e nei rivestimenti hanno sono molto usurati soprattutto in prossimità dei percorsi ed hanno perso la lucentezza iniziale; inoltre sono presenti lievi problematiche di crepe/fessurazioni determinate da piccoli assestamenti strutturali e/o assenza di idonei giunti di dilazione;
- nelle superfici di pareti e soffitti, soprattutto in prossimità degli angoli meno ventilati, si evidenziano piccole macchie da umido per condensa con formazione di sporco e muffa che necessitano di nuova tinteggiatura;
- nei vani del piano seminterrato sono visibili alcune porzioni di muratura interessate da un intervento di demolizione per il passaggio di impianti che non sono state adeguatamente ripristinate.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà viene misurata con le murature esterne per intero ed è la seguente:

- Abitazione a piano terra (vani abitabili con h. circa cm.250) mq. 98,48;
- Servizi a piano seminterrato (h. circa cm. 250) mq. 82,58;
- Portico seminterrato utilizzato a servizi mq. 15,9;
- Cantina staccata circa mq 25;
- Cantina/pollaiolo staccato circa mq. 25;
- Stalla circa mq. 89,5;
- Fienile circa mq. 89,5;
- Tettoia in ferro circa mq. 44,94;
- Corte comune (Part. 19, 20 e 126) mq. $4.082/2 =$ mq. 2.041;
- Terreno agricolo mq. 98.482,00 (seminativo coltivato mq. 72.709,00 e bosco non governato mq. 25.773,00).

Le superfici dichiarate dei fabbricati sono desunte dagli elaborati grafici dei titoli edilizi reperiti (Licenza Edilizia N°12/1969, Concessione Edilizia N°121/1978 e SCIA N°123/2013 intestate a



trovati e forniti al richiedente dall'Amministrazione Comunale.

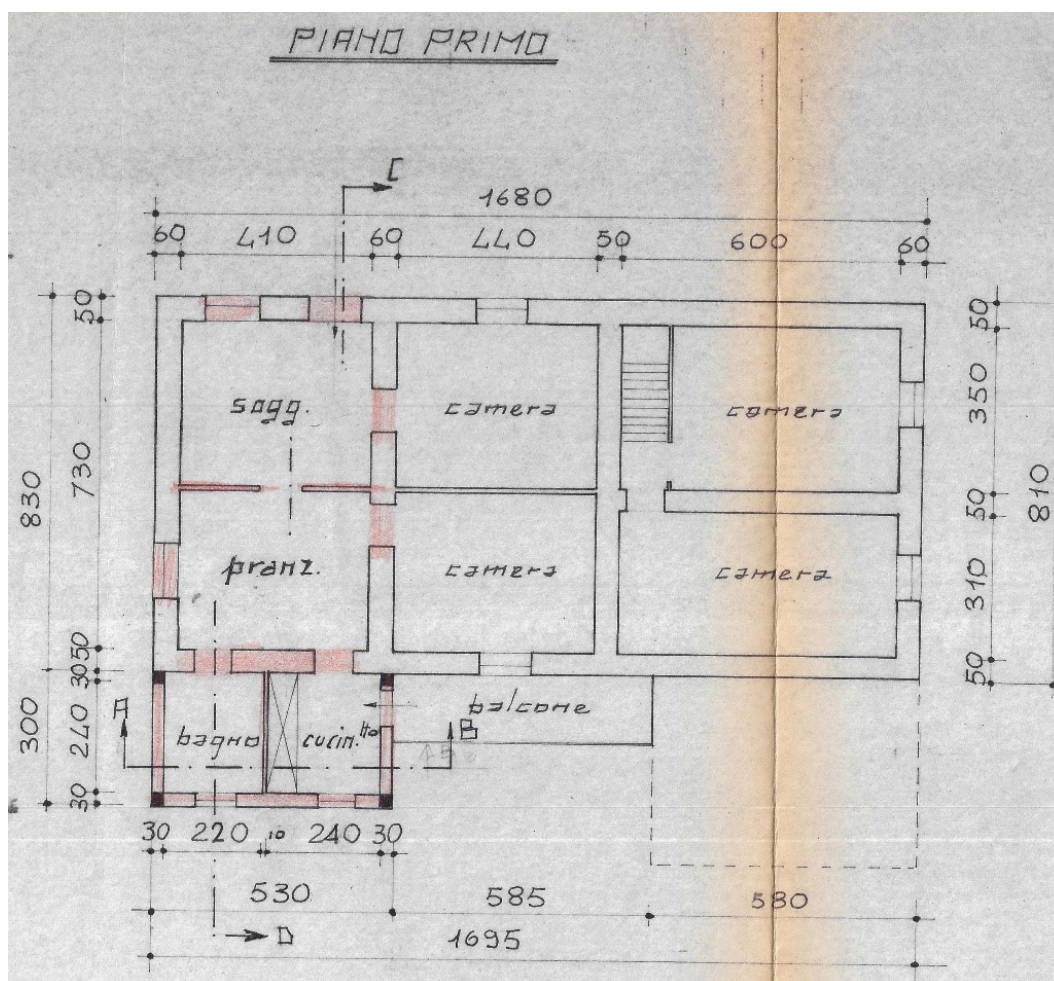
E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

Nel caso in esame, comunque, si riconosce una discreta qualità e completezza dei precedenti titoli abilitativi reperiti presso l'Archivio Comunale.

02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

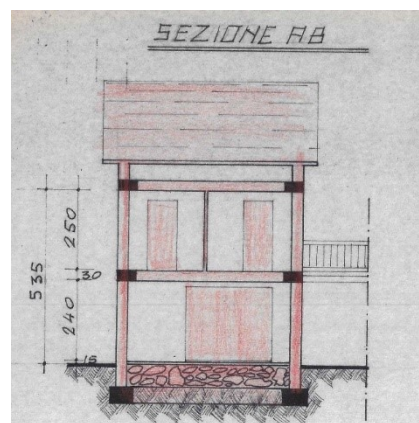
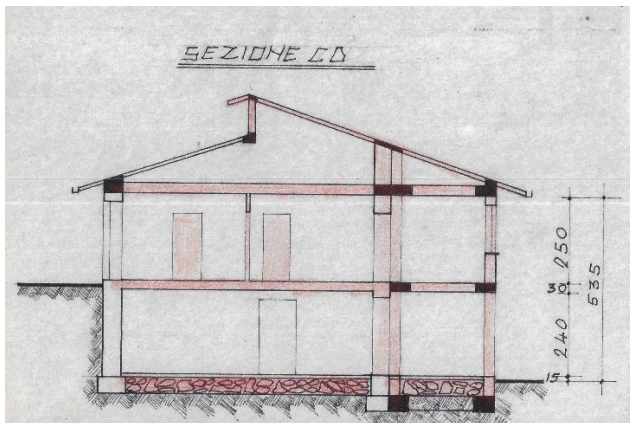
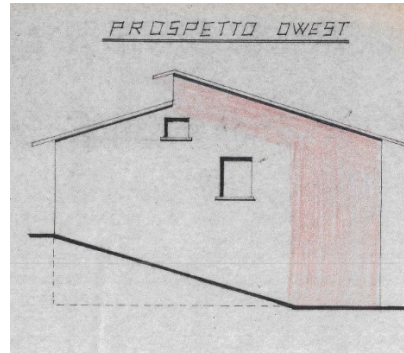
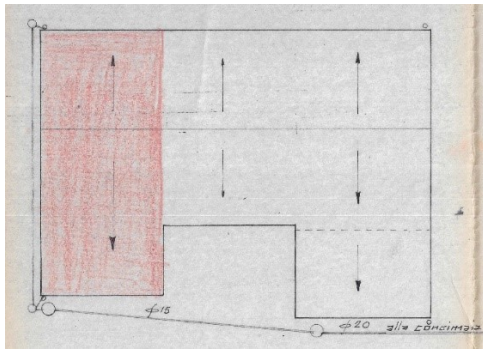
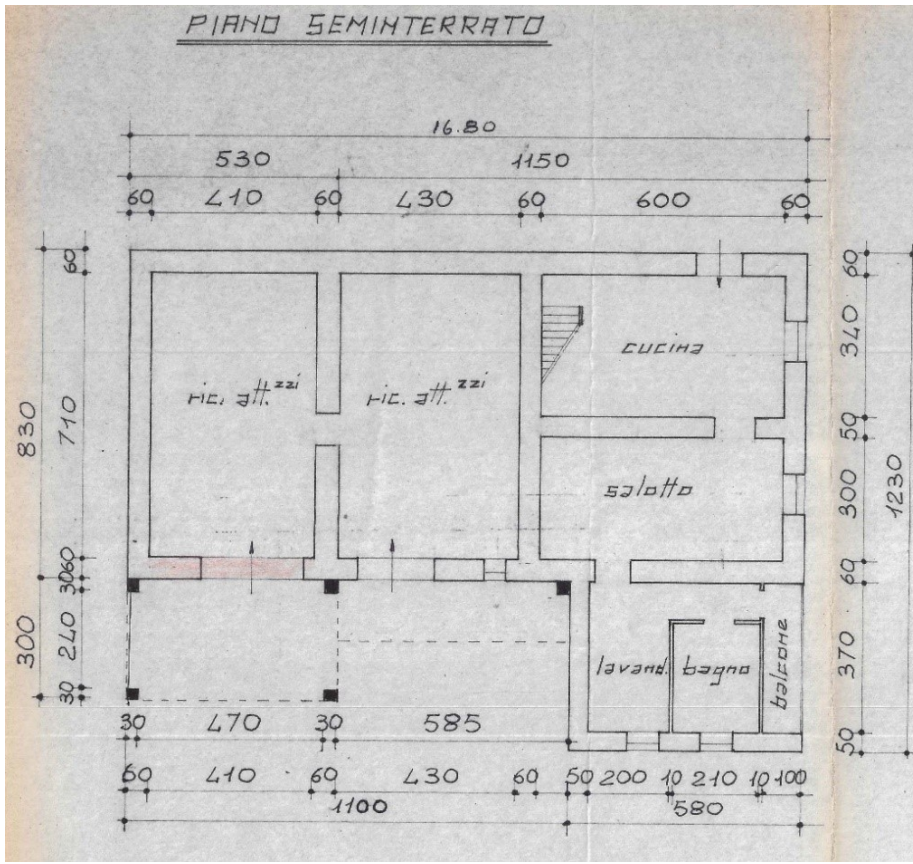
Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dalla Licenza Edilizia N°12/1969, dalla Concessione Edilizia N°121/1978 e dalla SCIA N°123/2013 intestate a [REDACTED] dalle planimetrie catastali depositate nel 2000.

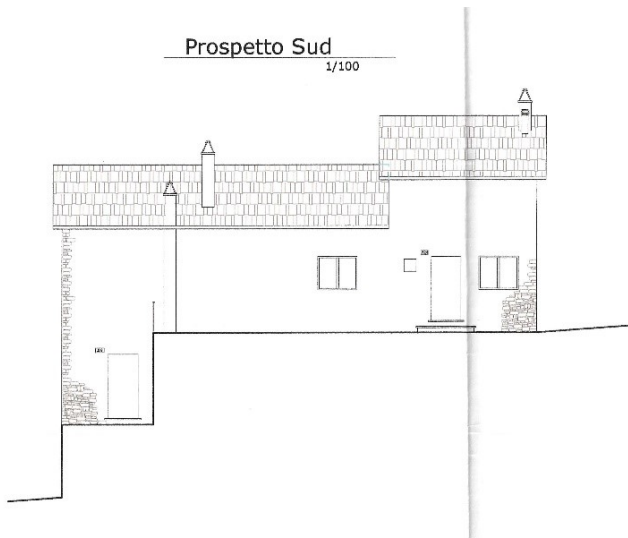
Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante il sopralluogo del 20.10.2022 e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



PLANIMETRIA ABITAZIONE

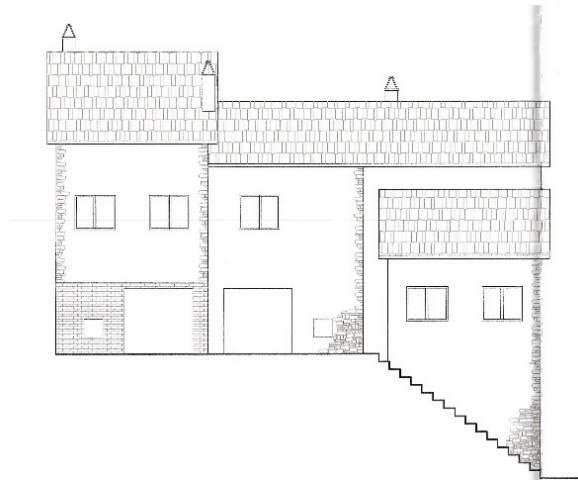




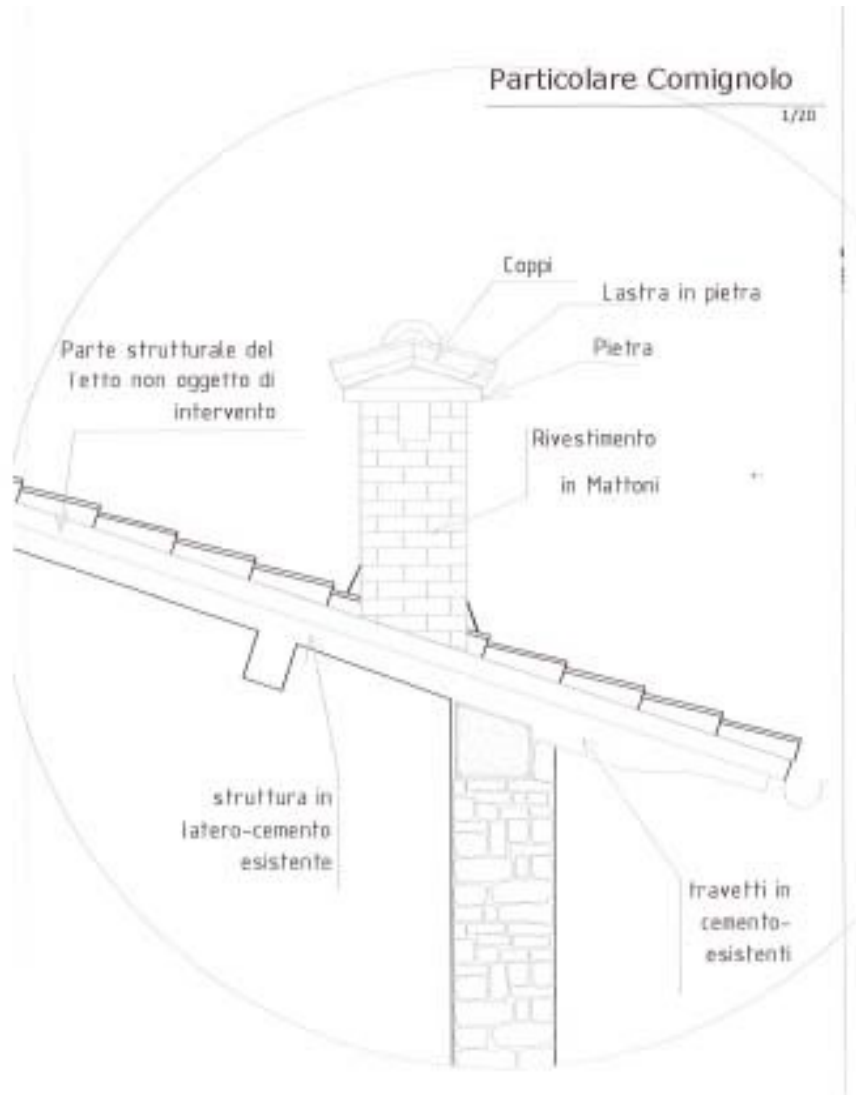


Prospetto Sud
1/100

PROSPETTO PRINCIPALE

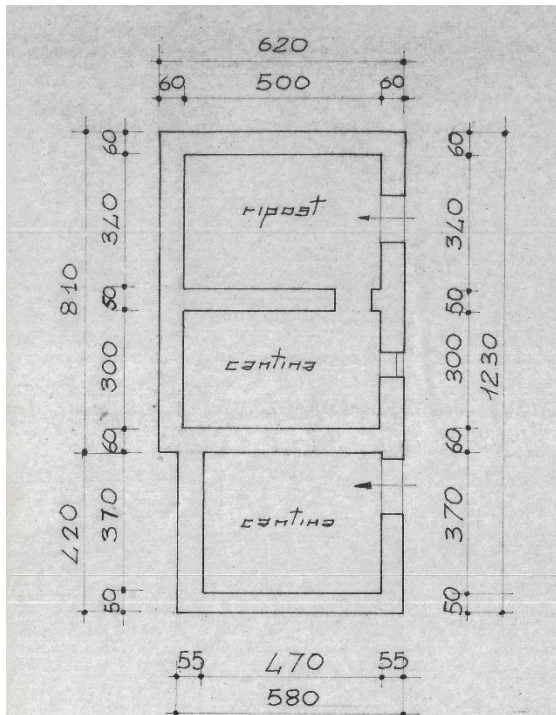


PROSPETTO RETROSTANTE

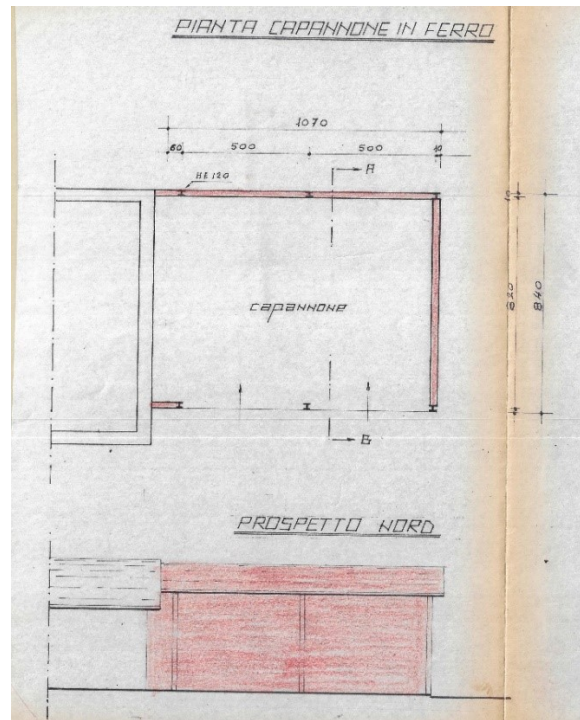


Particolare Comignolo
1/20

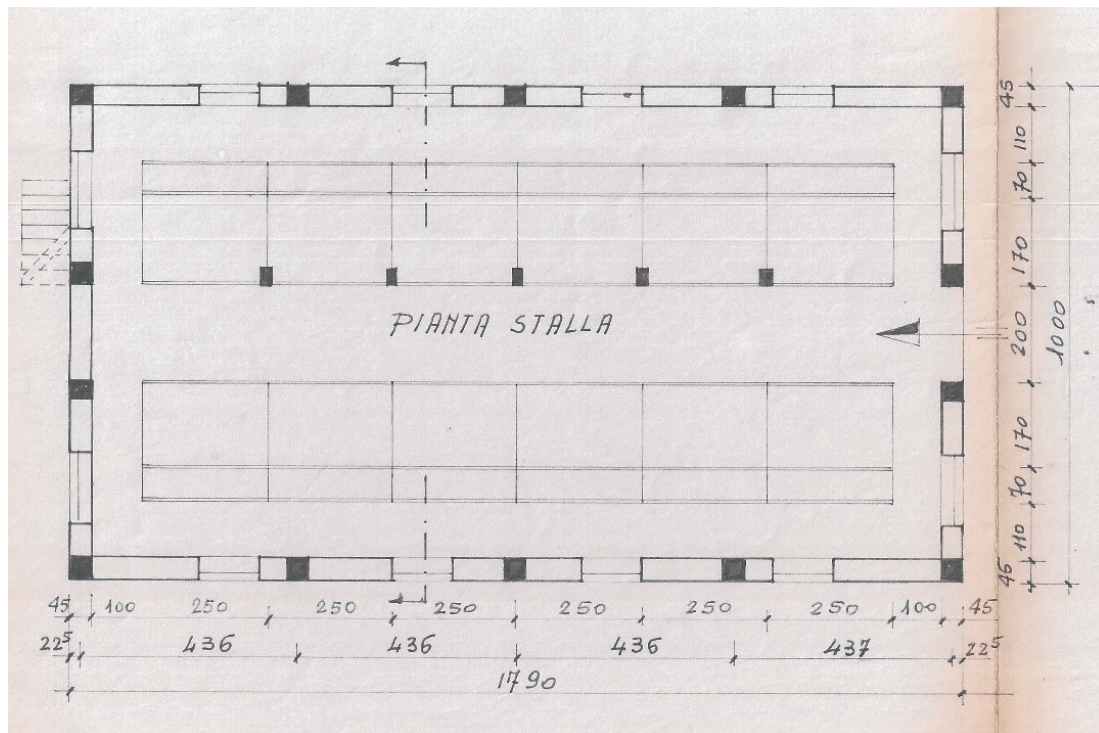




CANTINA STACCATA

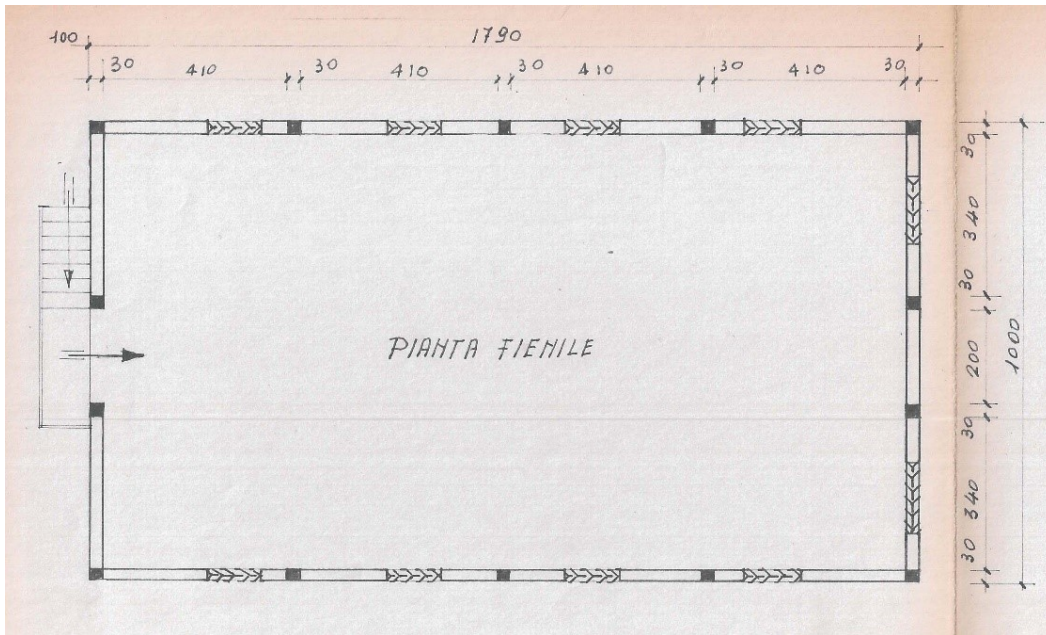


TETTOIA IN FERRO

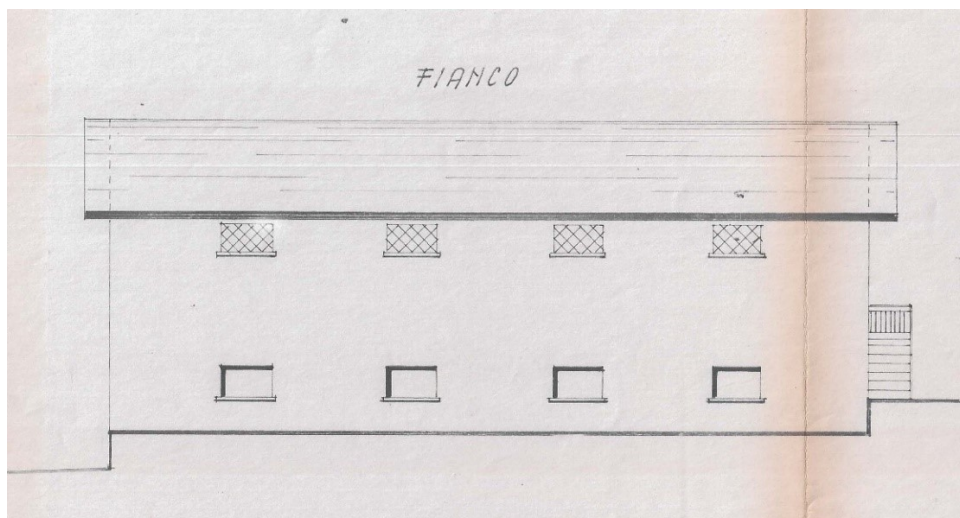
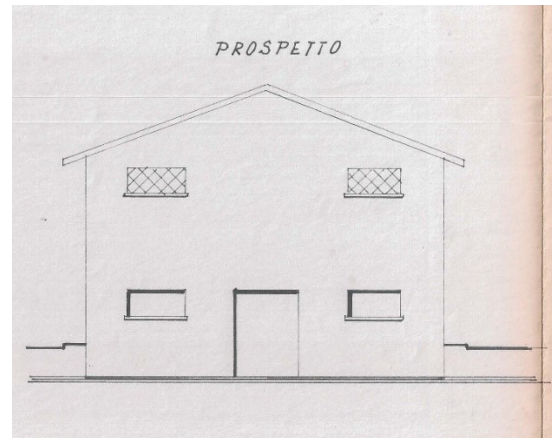
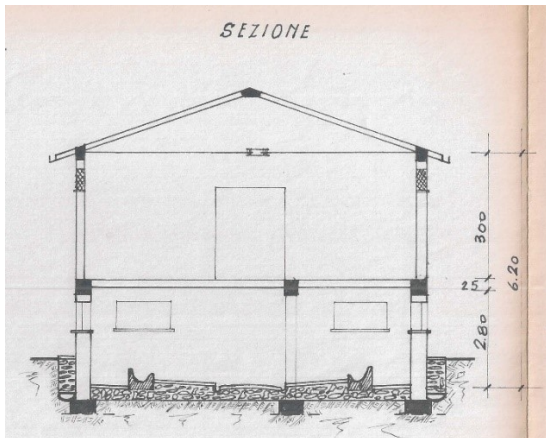


STALLA





FIENILE



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

03.01) PROPRIETA'

I beni risultano in capo all'esecutato per la quota intera di nuda proprietà dei fabbricati e per la quota intera di proprietà dei terreni.

03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

Il titolo di provenienza delle proprietà in capo all'esecutato è un atto di compravendita, costituzione di servitù e divisione redatto dal notaio Dott. Sereno Barchi in data 02.08.2001 (repertorio n. 5682 – Raccolta n. 1982) dove:

- in primo luogo l'esecutato insieme a [REDACTED] vendono un terreno agricolo senza sovrastanti costruzioni [REDACTED] (Foglio 95 Part. 159);

-in secondo luogo il signor [REDACTED] costituisce a favore degli immobili di proprietà di [REDACTED], perpetua servitù di passaggio pedonale e carrabile, nonché per condutture idriche e dei sottoservizi in genere, a carico del terreno distinto al Foglio 95 Part. 118, 115, 106, 112 e 109; tale servitù verrà esercitata sulla strada già esistente, coincidente con l'intera estensione delle particelle gravate, per collegare alla strada comunale di paganico il fondo agricolo ed i fabbricati di proprietà dei suddetti signori distinti in Catasto al Foglio 95 Part. 19, 20 e 126.

-in terzo luogo divisione con conguagli in danaro con scioglimento amichevole della comunione tra loro esistente con le seguenti assegnazioni, fatte ed accettate a tacitazione definitiva ed irrevocabile dei rispettivi diritti di comproprietà fra i [REDACTED].

Nella costituzione di quattro lotti, il secondo lotto viene assegnato [REDACTED] per la nuda proprietà [REDACTED] per l'usufrutto, sua vita natural durante, costituito da abitazione, pro-servizi, stalla e fienile ed il quarto lotto viene assegnato per intero [REDACTED] costituito da terreni agricoli per una superficie complessiva di mq 98.482.

-in quarto luogo il signor [REDACTED] acquista dal signor [REDACTED] un terreno agricolo senza costruzioni sovrastanti, distinto in Catasto al foglio 95 Part. 36 (mq 3.700)

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Gli oneri per la manutenzione stradale faranno carico ai signori [REDACTED] in parti uguali tra loro, salvo l'obbligo totale del ripristino a proprie spese esclusive di chi, col passaggio di cingolati o carichi speciali o per altre operazioni straordinarie (quali interventi alle condutture nel sottostrada o altro) rechi danno o comunque determini la necessità di interventi di



riparazione e rimessa del precedente stato.

Gli stessi signori [REDACTED], si impegnano per sé ed aventi causa a qualunque titolo, a partecipare, in eguale misura, alle spese per istruire le pratiche di “demanializzazione” del tratto stradale in oggetto e sdemanializzazione della rete stradale di fatto da tempo soppressa ed al riconfinamento, sempre a spese comuni, del limite di proprietà tra i fondi dei signori [REDACTED].

COMMENTI

La porzione di terreno agricolo acquistata dal signor [REDACTED] (Foglio 95 Part. 36), oggi in proprietà al signor [REDACTED], è rimasta esclusa dal pignoramento.

03.03) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Al signor [REDACTED], precedentemente, gli immobili erano pervenuti in virtù delle dichiarazioni di Successione del 1993 in morte del signor [REDACTED] e del 1998 in morte del signor [REDACTED].

I titoli sopra indicati si riferiscono ad un periodo già oltre il ventennio.

L'atto di compravendita, servitù e divisione e le dichiarazioni di successione, come provenienza dei beni, si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 06).

04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567 COMMA 2, ULTIMA PARTE. C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDETTO 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.

Iscrizioni – Trascrizioni

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì i nominativi della persona esecutata e della comproprietaria alla data del 02.08.2022, provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dalla certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. presente nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, dopo l'aggiornamento delle visure non risultano nuove iscrizioni o



trascrizioni pregiudizievoli.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili a nome [REDACTED], per il compendio immobiliare nel Comune di Bagno di Romagna, distinto in catasto urbano al Foglio 95 Part. 19 sub 2 e Foglio 95 Part. 20 graffato con Foglio 95 Part. 126 sub 2 e catasto terreni al Foglio 95 Part. 14, 16, 22, 123, 129, 130, 151, 156, 157, 158 e Foglio 96 Part. 903 alla data del 02.08.2022:

➤ Trascrizione contro del 10.11.2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

registro particolare 14962 registro generale 21628

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' - Repertorio 2666 del 12.10.2021

Immobili siti in Bagno di Romagna (FC)

- *unità negoziale 1 (Foglio 95 Part. 19 Sub 2, Foglio 95 Part. 20 graffato Part. 126 sub 2)*
- *unità negoziale 2 (Foglio 95 Part. 14, 16, 22, 123, 129, 130, 151, 156, 157, 158 e foglio 96 Part. 903).*

- *a favore di [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di nuda proprietà
relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di proprietà.*
- *contro [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per la quota intera di nuda proprietà
e relativamente all'unità negoziale 2 per la quota intera di proprietà*

QUADRO D

SI DICHIARA DI SOLLEVARE IL SIG. CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI COMMESSI NELL'INSERIMENTO DEI DATI RIGUARDANTI DATE DI NASCITA, CODICI FISCALI E PARTITE IVA.

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. *Punto 02.03*).

Trattandosi di pignoramento di nuda proprietà, sono state effettuate verifiche anche su Frati Nella e dalle ispezioni ipotecarie compiute a nome della comproprietaria, sugli immobili oggetto della procedura, non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forli si allegano (v. All. 07).

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

Presso L' Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile, e precisamente: mappa catastale,



planimetria catastale degli immobili, quadro d'insieme e visure catastali (v. All. 02).

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili e le precedenti dichiarazioni di successione, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' 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.

L'immobile risulta occupato dalla persona usufruttuaria e dall'esecutato.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, risulta un contratto di affitto di fondo rustico registrato, in riferimento ad una porzione di terreno agricolo censito al Catasto Terreni al Foglio 95 Part. 22 e 158.

Nel contratto il signor [REDACTED] un fondo rustico di superficie complessiva pari a mq. 46.996 (Foglio 95 Part. 22 e 158), per una durata di anni cinque dal 01.04.2011 al 31.03.2016, al canone di affitto annuale di € 130,00 da pagare anticipatamente il primo aprile di ogni anno (v. All. 08).

08) 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.

08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non sono stati rilevati vincoli gravanti sull'immobile, rinvenuti dall'atto di provenienza, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

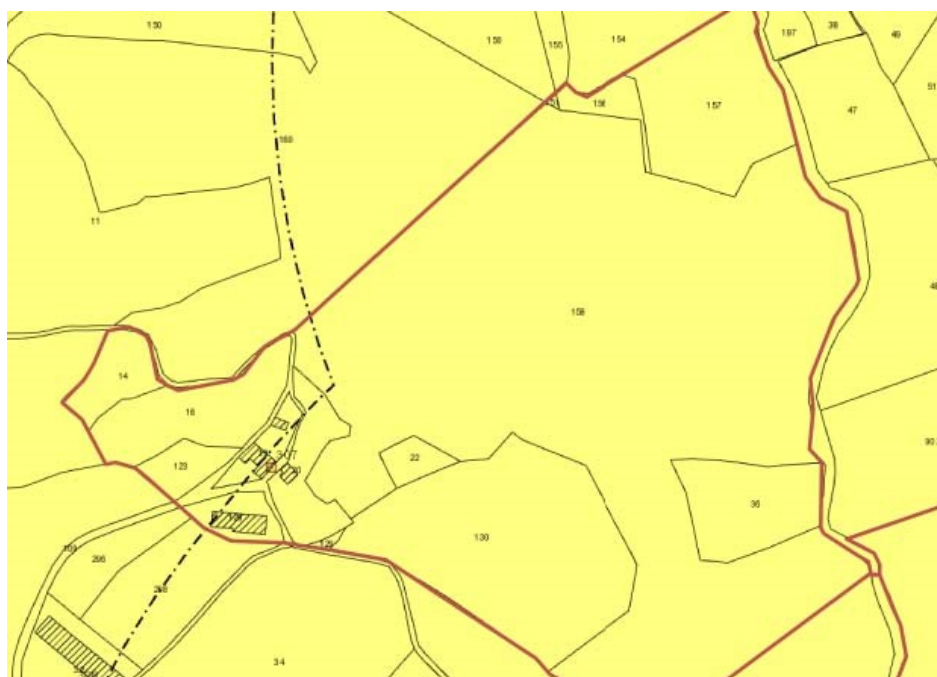
Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto sopradescritto, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.



08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dell'Esperto Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con D.C.C. n.31 del 21.04.2009, l'area in esame viene classificata come "Territorio rurale", parzialmente "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" e parzialmente "Area agricola di rispetto dell'abitato" e "ambito interessato parzialmente da fascia di rispetto stradale di tipo F".



ESTRATTO RUE

Nell'ambito del Piano di Coordinamento Provinciale (Variante specifica approvata con Delibera del C.P. prot. 103517/57 del 10.12.2015), l'area in esame è parzialmente interessata da "frane quiescenti".

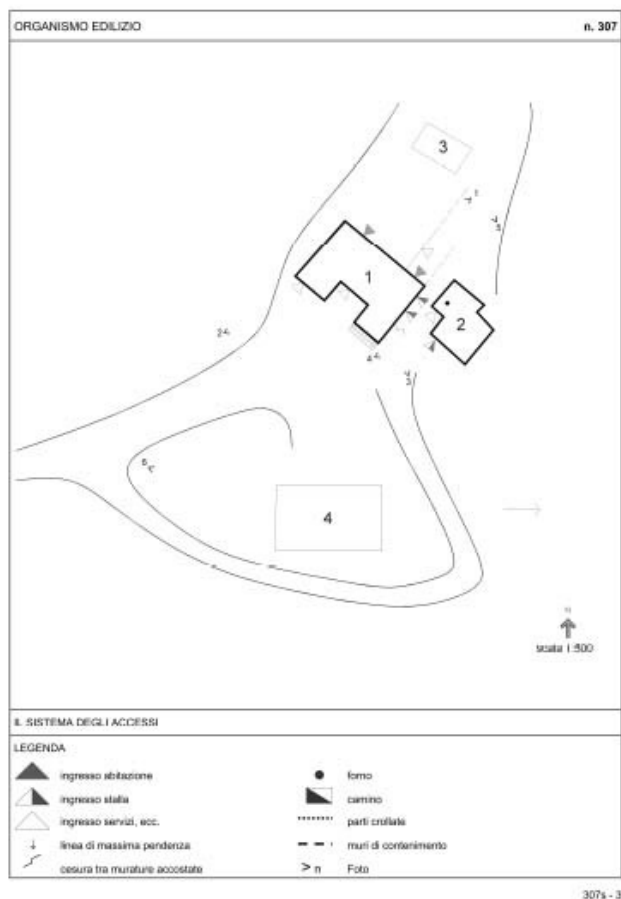
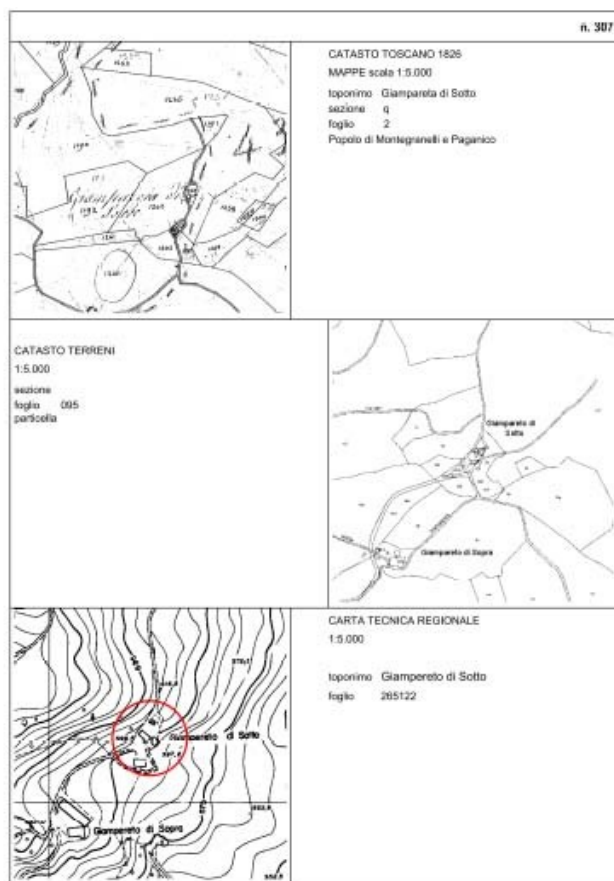
Nell'ambito del Piano Strutturale Comunale approvato con D.C.C. n.70 del 08.11.2006, l'area in esame è soggetta a "unità di paesaggio (art. 2.1), sistema dei crinali (art. 2.2), territorio rurale parzialmente ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art. 3.41) e parzialmente area agricola di rispetto dell'abitato (art. 3.43), parzialmente sistema forestale e boschivo (art. 2.3) e parzialmente sistema delle aree agricole (art. 2.4).

Fra le prescrizioni ulteriori derivanti da PSC o da strumenti di pianificazione e vincoli sovracomunali, l'area in esame è parzialmente interessata da fascia di rispetto stradale di tipo F, è ricompresa all'interno dell'area soggetta a vincolo paesaggistico in relazione alle disposizioni introdotte dal d. Lgs. N.42 del 22.01.2004 (aree boscate), è ricompresa all'interno dell'area soggetta alle prescrizioni dettate dal R.D.L. 30.12.23 n. 3267 vincolo idrogeologico, è parzialmente ricompresa in area a rischio idrogeologico (art. 13 R2 – Piano Stralcio Autorità di Bacino).



Dall'analisi e normativa degli insediamenti ed edifici del territorio rurale nel PSC 2004, i fabbricati di Giampereto di Sopra n.29A in frazione Montegranelli sono schedati con la numerazione 307s e 307r e la proprietà in esame è così classificata:

- ✓ Fra i vincoli è presente “sistema dei crinali, vincolo idrogeologico e viabilità storica 14 trasversale dalla valle del Bidente alla valle del Savio, viabilità panoramica 10 mulattiera S. Piero-Rio Petroso-Poggio la Lastra-Ridracoli”
- ✓ Fra gli elementi e/o particolarità del paesaggio, la struttura insediativa di mezza costa è situata in un'area caratterizzata da un paesaggio dove prevalgono i campi coltivati.
- ✓ Come individuazione tipologica si tratta di tipo edilizio di pendio derivato dal tipo Bi6b
- ✓ Come vincolo conservativo, si tratta di interesse storico-architettonico (Lr n.20/2000 art. A-9 comma 1) di pregio storico-culturale e testimoniale (Lr n.20/2000 art. A-9 comma 2)



Non risultano altri vincoli particolari di RUE, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del RUE e del PSC del Comune di Bagno di Romagna per futuri interventi edilizi.





FOTO1



FOTO3



FOTO 2



FOTO 5



FOTO4



FOTO6

09) 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 OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente gli immobili oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al *Punto 04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' 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.

I fabbricati, anche se appartengono ad un complesso edilizio formato da più manufatti a servizio dell'area comune cortilizia, non rientrano in un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali.

Le spese di manutenzione ordinaria dei fabbricati, considerando le condizioni di conservazione attuali, possono essere quantificate in €5.000 all'anno, comprendendo anche le spese di manutenzione e pulizia del cortile esterno comune.

Non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.



11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO. PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagno di Romagna è stato richiesto il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato in data 06.09.2022 dal quale si certifica che l'area distinta al Foglio 595 Part. 36, 14, 16, 22, 123, 129, 130, 151, 156, 157, 158 e Foglio 96 Part. 903 è classificata:

- Nel Piano Strutturale Comunale
 - Unità di paesaggio (art. 2.1)
 - Sistema dei crinali (art. 2.2)
 - Territorio rurale (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico art. 3.41 e aree agricole di rispetto dell'abitato art. 3.43)
 - Parziale sistema forestale e boschivo (art. 2.3)
 - Parziale sistema delle aree agricole (art. 2.4)

- Ulteriori destinazioni-previsioni e vincoli
 - Parziale fascia di rispetto stradale di tipo F
 - Parziale vincolo paesaggistico (aree boscate)
 - Ambito ricompreso nelle prescrizioni di vincolo idrogeologico
 - Parziale area a rischio idrogeologico (art. 13 R2 – Piano Stralcio Autorità di Bacino)

- Nel Regolamento Edilizio Urbanistico (RUE)
 - Territorio rurale (parziale ambito agricolo di rilievo paesaggistico e parziale area agricola di rispetto dell'abitato)

- Ulteriori destinazioni-previsioni e vincoli
 - Parziale fascia di rispetto stradale di tipo F

- Nello strumento di pianificazione e vincoli sovracomunali
 - Area parzialmente interessata da frane quiescenti

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.; si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagno di Romagna i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.



13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' 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 CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Presso il Comune di Bagno di Romagna si è proceduto a richiedere i precedenti autorizzativi depositati in archivio e la documentazione emersa è la seguente:

- Edifici presenti ante 1967
- 1969
Licenza Edilizia N° 12/69 del 24.09.1969 per “costruzione di stalla e fienile” a nome ██████████
Fra le documentazioni è presente la Denuncia di Genio Civile n.345I del 02.07.1969 a firma dell'Ing. Succi Giancarlo (v. All. 10).
- 1979
Concessione Edilizia N°121/78 del 06.03.1979 per “Ristrutturazione di parte di fabbricato colonico con piccolo ampliamento” a nome ██████████, firmato dal Geom. Rigoni Antonio, con relativo certificato sismico Prot. N. 2070 del 06.09.1980 firmato dall'Ing. Succi Giancarlo (v. All. 10).
Fra le opere di ristrutturazione è previsto anche l'ampliamento di due vani nel fabbricato residenziale e la costruzione di un capannone in ferro.
- 2013
Segnalazione Certificata Inizio Attività N° 123/2013 del 04.06.2013 per “rifacimento del manto di copertura, impermeabilizzazione, nuove grondaie/pluviali e camini in mattoni” a nome ██████████ firmato da Arch. Ensini Emanuela in qualità di Progettista e Direzione lavori (v. All. 10).

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta quanto segue:

- Il fabbricato principale è preesistente al 1967.
- Stalla e fienile sono legittimati dalla Licenza Edilizia N°12/1969.
- L'ampliamento del fabbricato e la tettoia in ferro a ridosso della stalla/fienile sono legittimati dalla Concessione Edilizia N°121/1978.
- Nella scheda degli insediamenti ed edifici del territorio rurale N°307s del PSC 2004, sono stati rilevati il fabbricato residenziale principale, la stalla/fienile, il pro-servizio staccato e il piccolo pro-servizio per l'allevamento di animali.
- La tettoia in ferro ad uso legnaia a ridosso del pro-servizio è difforme e da demolire.
- Il capanno in legno e lamiera è difforme e da demolire.



13.02) ABITABILITA' E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Tutti i fabbricati sono privi di certificato di abitabilità e di certificati di conformità degli impianti.

13.03) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di fabbricati nel territorio rurale in ambito agricolo di rilievo paesaggistico e di rispetto dell'abitato, per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E. che attualmente non attribuiscono una vera potenzialità edificatoria alla proprietà, sia di superfici residenziali che di quelle a servizio.

Infatti, solo nel caso di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, è possibile la creazione di nuove abitazioni, nuove unità aziendali con l'edificazione di edifici infrastrutturali per esigenze strettamente connesse alla produzione agricola, secondo un dimensionamento minimo riferito alla superficie agricola utilizzata.

Tali interventi, possibili unicamente, nell'ambito di un'azienda agricola, sono anche subordinati al rilascio di specifici atti unilaterali d'obbligo e all'eventuale demolizione delle superfetazioni e dei manufatti che rappresentino elementi di degrado del contesto ambientale.

Sono pertanto ammesse tutte le categorie d'intervento che conservano le volumetrie esistenti autorizzate, dalla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione edilizia e non è ammesso un aumento di unità abitative con relativo aumento di carico urbanistico.

In particolare, trattandosi di edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, gli interventi edilizi praticabili sono: restauro e risanamento conservativo d2) con ripristino dei paramenti murari a vista o ricomposizione dell'integrità stilistica dei prospetti per il corpo a nord; ristrutturazione edilizia f1) con intonaco e tinteggiatura dei paramenti murari di colore da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, secondo quanto indicato nell'appendice 1 del RUE per il corpo a sud.

Fra le funzioni ammesse:

- Terziarie
- Agricole
- Alberghiere, congressuali e ristorazione
- Abitative
- Produttive e manifatturiere

Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo a causa delle modifiche degli strumenti di programmazione urbanistica, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità edificatoria, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

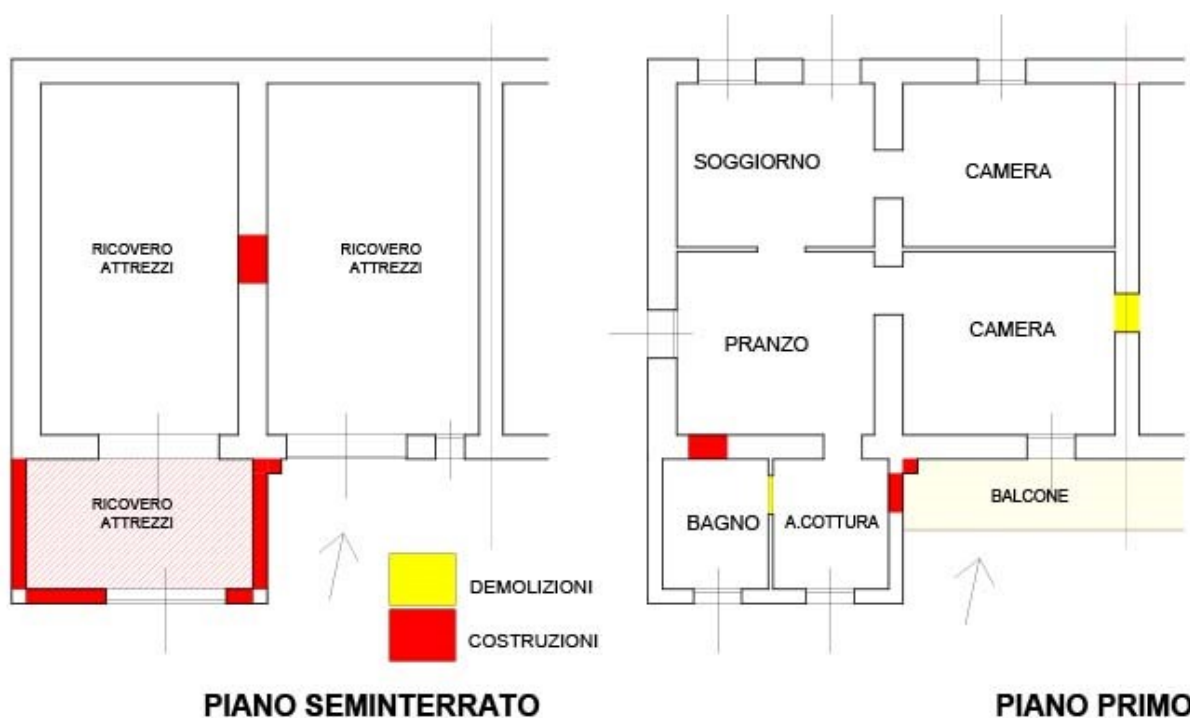
13.4) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse le seguenti difformità:



- Costruzione di piccola tettoia in acciaio zincato a ridosso del fabbricato pro-servizio ad uso legnaia; opera da demolire e ripristinare come stato dei luoghi.
- Costruzione di capanno in legno/lamiera con materiali precari e fatiscenti ad uso allevamento di animali; opera da demolire e ripristinare come stato dei luoghi.
- Apertura e chiusura di porta e finestra nella muratura portante esterna, chiusura di porta finestra di accesso al balcone soppresso, apertura di porta interna nel tramezzo del bagno dell'abitazione, chiusura di porta interna su muratura portante nel piano seminterrato e costruzione di canna fumaria esterna; opere difformi da sanare con relativa autorizzazione sismica in sanatoria.
- Chiusura del portico seminterrato con formazione di nuovo vano seminterrato; opera difforme da demolire e ripristinare nell'uso conforme.
-

PLANIMETRIA NON CONFORMITA'



Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE 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 GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI



DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Le difformità edilizie riscontrate sopradescritte che è stato possibile individuare inseguito all'accesso agli atti dell'Archivio Comunale di Bagno di Romagna sono in parte da demolire con ripristino dei luoghi ed in parte da sanare con relativa autorizzazione sismica in sanatoria.

La chiusura del portico seminterrato, la costruzione della tettoia ad uso legnaia e la costruzione del capanno in legno/lamiera sono opere difformi e vanno demolite; la spesa da sostenere per la demolizione completa dei due manufatti, compresa la pulizia finale e il regolare smaltimento dei materiali delle demolizioni è pari ad € 2.500,00 e verrà detratta al *Punto 20.04* nel valore di stima finale.

La diversa sistemazione interna nell'abitazione, l'apertura/chiusura di porte e finestre nella muratura portante, sono opere regolarizzabili con pratica in sanatoria e relativa autorizzazione sismica in sanatoria; la spesa da sostenere per le pratiche tecniche (rilievo strumentale, presentazione titoli e accatastamento finale) comprensiva di sanzione amministrativa, bolli e diritti di segreteria è pari ad € 7.500,00 e tale importo verrà detratto al *Punto 20.04* nel valore di stima finale dell'immobile.

Si precisa che le ipotesi di ripristino dei luoghi e di sanatoria amministrativa concordate dall'Esperto Stimatore con i tecnici dell'Amministrazione Comunale preposti, sono state descritte e quantificate come costi o sanzioni amministrative sulla base della normativa vigente e delle attuali interpretazioni legislative; ma considerando le continue modifiche temporali della normativa e la discrezionalità delle Amministrazioni Pubbliche in materia di pratiche di sanatoria e di obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, si invita il futuro acquirente a concordare al momento dell'acquisto dell'immobile le modalità e i contenuti delle pratiche amministrative di regolarizzazione che intende presentare, compresa la quantificazione di eventuali sanzioni amministrative e eventuali importi dei contributi di urbanizzazione o costruzione eventualmente da corrispondere.

E' proprio per la complessità della normativa e del suo evolversi in materia di sanatorie edilizie che è necessario inquadrare la fattibilità e gli oneri di spesa al momento in cui verranno presentate le pratiche amministrative; fattibilità e oneri per i quali si rimanda quindi a futuri approfondimenti con gli uffici Comunali che saranno a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Bagno di Romagna.

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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti dell'esecutato sono pari all'intero della nuda proprietà sui fabbricati e pari all'intero di proprietà sull'area agricola.



La restante quota di usufrutto sui fabbricati è intestata a ██████ nata a Bagno di Romagna (FC) il 12.11.1929 (anni 94).

16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 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 25.06.2013 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 FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARÀ RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITÀ DI IMMOBILI.

OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENCCATE 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 MQ; 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 CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA.

L'immobile non risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica e quindi si è provveduto a redigerlo.

L'attestato è stato rilasciato il 26.10.2022 con il N° 06556-369529-2022 ed è valido fino al 26.10.2032; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 576,81 KWh/mq anno).

L'A.P.E. verrà depositato dall'Esperto in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 11).

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).

Gli immobili sono stati accatastati il 27.06.2000 (Geom. Vignali Lorenzo) e la planimetria catastale dei fabbricati non è conforme alle planimetrie del titolo edilizio valido e nemmeno allo stato dei luoghi, per cui sulla base dei dati reperiti, servirà un aggiornamento delle planimetrie catastali successivo al ripristino dei luoghi e all'eventuale pratica edilizia in sanatoria, come indicato al *Punto 13-14*.



Le planimetrie catastali degli immobili si allegano (v. All. 02).

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' 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 NECESSITA', 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).

Nella proprietà pignorata sono state rilevate delle destinazioni colturali per le quali è stata presentata dichiarazione di variazione della coltura con modifica al Catasto Terreni (v. All. 03).

Le particelle interessate dalla variazione colturale sono:

- Foglio 95 Part. 14 (mq 1.610) passa a bosco ceduo (ex prato)
- Foglio 95 Part. 123 (mq 1.120) passa a bosco ceduo (ex seminativo)
- Foglio 95 Part. 157 (mq 6.378) passa a bosco ceduo (ex seminativo)
- Foglio 95 Part. 158 (mq 58.564) passa a seminativo (ex prato e seminativo)
- Foglio 96 Part. 903 (mq 12.835) passa a bosco ceduo (ex pascolo)

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 MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS 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, NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE).

20.01) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati:



✓ COMPLESSO EDILIZIO: FABBRICATI, EDIFICI AGRICOLI, CORTE E PODERE AGRICOLO

La proprietà in oggetto è formata da mezza bifamiliare a civile abitazione con porzione di pro-servizio staccato, porzione di piccolo pollaio, porzione di stalla/fienile, area cortilizia comune, e podere agricolo esclusivo in località Gianpereto di Sopra frazione Montegranelli.

La corte comune ai tanti fabbricati sia residenziali che a servizio che agricoli presenta un'estensione complessiva pari a mq 4.082 ed il podere agricolo ricopre una superficie di mq 98.482 di cui mq 72.709 a seminativo coltivato e mq 25.773 a bosco non governato.

Nell'insieme il borghetto di case isolato si sviluppa su un'area dove la proprietà dei diversi fabbricati è condivisa da due distinte proprietà appartenenti a due nuclei familiari collegati da legame di parentela.

Se il fabbricato residenziale è stato chiaramente suddiviso fra le due proprietà, i restanti fabbricati sono stati suddivisi con identificazione catastale alla quale non corrisponde un confine fisico sul posto e pertanto tutti i fabbricati a servizio dell'abitazione ed a servizio dell'azienda agricola non sono chiaramente delimitati da manufatti fisici ed anche se possiedono un'identificazione catastale specifica, non sono separabili senza ulteriori opere di ristrutturazione da compiere in accordo fra le due proprietà.

La corte esterna è comune e priva di recinzioni così come l'intero podere agricolo che pur essendo esclusivo alla proprietà oggetto di pignoramento, è completamente privo di recinzioni.

La corte comune ed il podere presentano un profilo molto ripido che si adatta all'altimetria del contesto ambientale di montagna e solo in prossimità dei fabbricati, grazie ad opere di sistemazione esterna, sono state ricavate piccole aree pressochè pianeggianti.

L'accesso al borgo di case di Gianpereto di Sopra è costituito da una strada sterrata di montagna molto ripida e scoscesa di proprietà privata, per la quale sono presenti reciproche servitù di passaggio pedonale/carrabile e sulla quale è presente un vincolo di onere di manutenzione comune alle proprietà della zona, finchè sarà definitiva la pratica di demanializzazione della strada.

Trattandosi di strada privata di attraversamento della località con reciproca servitù di passaggio e di aree agricole con estensione della proprietà consolidata negli anni, viene consigliata una verifica della reale consistenza dei confini tramite un rilievo topografico strumentale compiuto in accordo con le proprietà confinanti.

La zona presenta un forte carattere agricolo ed il podere è attualmente coltivato soprattutto a seminativo estensivo.

Ad esclusione di una tettoia ad uso legnaia e di un piccolo capanno fatiscente in legno/lamiera, tutti i fabbricati presenti nella zona sono legittimati da titolo abilitativo.

Il borgo di case isolato di Gianpereto di Sopra è censito nel PSC 2004 fra gli insediamenti del territorio rurale con il vincolo conservativo di pregio storico-culturale/testimoniale dove è ammesso l'intervento di restauro e risanamento d2) con ripristino dei paramenti murari a vista o ricomposizione dell'integrità stilistica dei prospetti.

Inserito in un contesto ambientale di elevato pregio naturalistico, il borgo di case isolato di Gianpereto di Sopra si colloca in una posizione sommitale che oltre a favorire un'ottimale esposizione ai raggi solari, valorizza gradevoli visuali panoramiche sulle montagne e sull'intera vallata del fiume Savio e Bidente.



✓ POSIZIONE GEOGRAFICA, INSERIMENTO NEL CONTESTO E ACCESSIBILITA'

La proprietà si trova a Giampereto di Sopra frazione Montegranelli di Bagno di Romagna in un'area in forte pendenza che segue la morfologia del contesto ambientale delle montagne della zona.

La strada che conduce al borgo di case è un percorso sterrato quasi mulattiera di circa ml. 600 che porta alla strada comunale 19 ed in quanto tale, presenta un tracciato ripido, tortuoso e di difficile accessibilità soprattutto nei periodi piovosi e nelle stagioni invernali.

La larghezza stradale non permette l'accessibilità nei due sensi di marcia ed essendo completamente priva di opere di urbanizzazione è maggiormente idonea solo al traffico di residenti, visitatori occasionali e/o turisti domenicali.

Il contesto è di montagna con vocazione agricola ed oltre alle isolate aziende agricole, sono presenti abitazioni residenziali sparse e qualche attività turistico ricettiva come agriturismi o ristoranti che orientano la zona verso una fruizione un po' più turistica.

La conformazione fisica degli spazi, adeguandosi alla morfologia del terreno ed al contesto in forte pendenza, non consente un'ottimale accessibilità degli spazi esterni a persone con ridotta capacità motoria: infatti le aree esterne seguono la morfologia del terreno e l'abitazione, anche se è distribuita solo a piano terra, presenta un gradino d'accesso e pendenze nei percorsi esterni che costituiscono ostacolo e barriera architettonica.

Il fabbricato è regolarmente collegato ai sottoservizi pubblici, come acqua, gas, enel e fognatura mista.

✓ STATO DI CONSERVAZIONE, LIVELLO DELLE FINITURE E PECULIARITA' DELL'IMMOBILE

Il fabbricato risale a prima del 1967 ma nel 1979 è stato completamente ristrutturato ed ampliato e nel 2013 ha subito un importante intervento di rifacimento della copertura.

La stalla/fienile risale al 1969 e la tettoia in ferro al 1979 e dall'epoca di costruzione di entrambe non sono stati effettuati ulteriori interventi di ristrutturazione in grado di migliorare le componenti edilizie e strutturali del nucleo originario pertanto, ad esclusione delle opere difformi che saranno da demolire (chiusura di portico a piano seminterrato, tettoia ad uso legnaia e capanno fatiscente), la consistenza fisica dei manufatti presenti non ha subito modifiche dall'epoca di costruzione iniziale.

Se da un lato l'esterno dei fabbricati si trova in buone condizioni conservative con superfici murarie a viste recuperate e recentemente restaurate con copertura in cotto perfettamente efficiente, le finiture interne del fabbricato residenziale e degli edifici agricoli presentano materiali e dettagli costruttivi che risalgono all'epoca di costruzione e non rispondono alle richieste del mercato immobiliare.

L'involucro edilizio è completamente privo di coibentazione termo-acustica, porte e finestre sono in legno senza guarnizioni o sistemi di sicurezza, pavimenti e rivestimenti risalgono all'epoca di costruzione e gli apparati impiantistici non possiedono la conformità alle attuali normative; nell'insieme le strutture non rispondono ai requisiti tecnici e prestazionali della normativa sia in campo antisismico, che del contenimento energetico, che dell'isolamento acustico.

L'attestato di prestazione energetica raggiunge la classe "G" (EPgl,nren 576,81 KWh/mq anno) che qualifica l'immobile come molto disperdente e completamente privo di coibentazione.

Gli edifici sono privi di certificato di abitabilità e di dichiarazioni di conformità degli impianti.



Le caratteristiche architettoniche dei fabbricati nello stato in cui si trovano oggi, ci consegnano un compendio immobiliare di discreto valore architettonico identificabile come un borgo di case isolate dai centri cittadini, con caratteristiche peculiari collegate al contesto panoramico della montagna di valore ambientale e con nuove potenzialità di funzione turistico/rurale.

✓ CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi mesi gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni.

A beneficiare di questa minima ripresa del mercato però, sono soprattutto le abitazioni di livello medio-basso.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame la configurazione di casa bifamiliare isolata in un contesto ambientale di pregio, insieme alle visuali panoramiche e all'ottimale esposizione solare favoriscono la vendibilità, ma contemporaneamente la difficile accessibilità tramite una strada privata ripida/tortuosa e la promiscuità di spazi comuni che non consente un'identificazione fisica delle proprietà, penalizzano la stessa vendibilità sul mercato attuale e raggiungono complessivamente solo una discreta appetibilità commerciale.

20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

➤ COMPARABILE

Casale indipendente isolato di montagna a Bagno di Romagna con struttura di tipo economico da ristrutturare.

Superficie di vendita pari a mq 200 e richiesta economica € 110.000,00.

Da ciò il valore unitario di vendita risulta pari ad

$$€ 110.000,00/180 = € 611,11 \text{ al mq}$$

Fra le caratteristiche peculiari dell'immobile comparabile in riferimento a quello oggetto di stima, si segnala:

- Similare posizione geografica con identico contesto ambientale/panoramico di pregio (nessun parametro di ragguglio)
- Assenza di certificato di abitabilità e di conformità degli impianti (nessun parametro di ragguglio)
- Similare classe energetica (nessun parametro di ragguglio)
- Diverse condizioni di conservazione - immobile in stato conservativo mediocre non idoneo ad un immediato utilizzo (parametro di ragguglio pari a +/- 25,0%)
- Diversa conformazione tipologica ed architettonica - fabbricato indipendente invece di porzione di bifamiliare (parametro di ragguglio pari a +/- 5,0%)



Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile in vendita è pari ad

$$€ 611,11 \times 0,95 \times 1,25 = \underline{€ 733,33 \text{ al mq}}$$



✓ AGENZIA DELLE ENTRATE - VALUTAZIONE CON BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – ABITAZIONI CIVILI

I valori OMI di riferimento per la zona sub-urbana di Bagno di Romagna (Valgianna, Acquapartita, Selvapiana, Montegranelli, Paganico), relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2022, per abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 950,00 ad un massimo di € 1.200,00 al mq.

Considerando la posizione dell'immobile e i criteri sopra elencati al *Punto 20.01* con un coefficiente di vetustà pari a 25 anni (80%), l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia quello minore con applicazione del coefficiente di vetustà e pertanto pari a € 760,00 al mq.

✓ AGENZIA DELLE ENTRATE - VALUTAZIONE CON BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – CAPANNONE INDUSTRIALE

I valori OMI di riferimento per la zona sub-urbana di Bagno di Romagna (Valgianna, Acquapartita, Selvapiana, Montegranelli, Paganico), relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2022, per capannoni industriali in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 330,00 ad un massimo di € 435,00 al mq.

Considerando la posizione del capannone e i criteri sopra elencati al *Punto 20.01* con un coefficiente di vetustà pari a 25 anni (80%), l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia quello minore con applicazione del coefficiente di vetustà e pertanto pari a € 264,00 al mq.



✓ VALUTAZIONE CON OSSERVATORIO IMMOBILIARE - FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI - FIAIP

I valori FIAIP di riferimento per la periferia di Bagno di Romagna, relativi all'anno 2021, per abitazioni in stato conservativo buono da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 800,00 ad un massimo di € 1.000,00 al mq.

Considerando la posizione geografica ed i criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia quello minore e pertanto pari a € 800,00 al mq.

✓ REGIONE EMILIA ROMAGNA - VALORI AGRICOLI MEDI – VAM

Secondo i dati di pronunciamento della Commissione Provinciale n.241 del 16.01.2020, il valore agricolo medio nell'anno 2020, per tipo di coltura dei terreni compresi nella regione agraria N°1 (Bagno di Romagna, Premilcuore, Santa Sofia) come quello in esame, è pari a:

- Bosco ceduo non governato € 36.000,00 per Ha
- Seminativo € 95.000,00 per Ha

Considerando i valori in funzione dell'estensione e della tipologia di coltura nella proprietà, aggiornata a seguito di dichiarazione di variazione culturale, il valore di riferimento per le colture presenti viene così identificato:

- ✓ Bosco ceduo non governato mq 25.773 x € 36.000 Ha = € 9.278,28
- ✓ Seminativo mq 72.709 x € 95.000 Ha = € 69.073,55

per una cifra complessiva di € 78.351,83

➤ CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (valore comparabile, valori OMI Agenzia delle Entrate con riferimento agli standard internazionali/europei, valori FIAIP e VAM valori agricoli medi della Regione Emilia Romagna), i valori unitari di riferimento sono:

- FABBRICATO, PROSERVIZI STACCATI E CORTE COMUNE
(€ 733,33 + € 760,00 + € 800,00) /3 = € 764,44 al mq (valore unitario)
- CAPANNONE AGRICOLO € 264,00 al mq (valore unitario)
- PODERE AGRICOLO € 78.351,83 (valore complessivo)



20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Le superfici delle singole aree di proprietà saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS).

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione d'uso o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato dai criteri di calcolo delle quote millesimali, dalle tabelle per la determinazione dell'equo-canone e dalla consuetudine nelle compravendite uso locale.

Per il fabbricato, i pro-servizi staccati e la corte comune, le superfici interessate sono:

- Piano terra abitazione con $H > \text{cm. } 250$ – circa mq 98,48 calcolata per intero
- Servizi seminterrati – circa mq 82,58 calcolato a 0,5 = mq 41,29
- Portico seminterrato – circa mq 15,9 calcolato a 0,5 = mq 7,95
- Pro-servizio staccato – circa mq 25 calcolato a 0,5 = mq 12,50
- Pollaio – circa mq 25 calcolato a 0,3 = mq 7,50
- Corte comune con altra proprietà – Foglio 95 Part. 19, 20 e 126 - mq $4.082/2 =$ mq 2.041 calcolato a 0,01 = mq 20,41

e complessivamente $\text{mq } 98,48 + 41,29 + 7,95 + 12,50 + 7,50 + 20,41 =$ mq 188,13

Per il capannone agricolo e la tettoia, le superfici interessate sono:

- Capannone agricolo (stalla) – circa mq 89,5 calcolato per intero
- Capannone agricolo (fienile) – circa mq 89,5 calcolato per intero
- Tettoia in ferro – circa mq 44,94 calcolato a 0,5 = mq 22,47

e complessivamente $\text{mq } 89,50 + 89,50 + 22,47 =$ mq 201,47

20.04) VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE CON DEDUZIONI

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DETERMINATO AL *PUNTO 20.02*

L'immobile pignorato risulta in capo all'esecutato per l'intera nuda proprietà dei fabbricati e per l'intera proprietà del potere agricolo.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per l'intero compendio immobiliare è:

<u>Fabbricato, pro-servizi staccati e corte comune</u>	<u>€ 764,44 X mq 188,13 = € 143.814,72</u>
<u>Capannone agricolo</u>	<u>€ 264,00 X mq 201,47 = € 53.188,08</u>



Podere agricolo € 78.351,83

➤ DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Al valore sopra quantificato relativo al fabbricato, ai pro-servizi staccati e alla corte comune vanno dedotti i costi relativi alla demolizione delle opere difformi non sanabili e al ripristino dell'uso dei luoghi, precisamente:

€ 2.500,00 per la demolizione della tettoia ad uso legnaia, del capanno fatiscente e della chiusura del portico seminterrato

Fabbricato, pro-servizi staccati e corte comune	€ 143.814,72 - € 2.500,00 = € 141.314,72
<u>Capannone agricolo</u>	<u>€ 53.188,08</u>
<u>Podere agricolo</u>	<u>€ 78.351,83</u>

➤ DEDUZIONE COSTI PER PRATICHE EDILIZIE

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi per la pratica di sanatoria con relativa autorizzazione sismica in sanatoria (spese tecniche, rilievo strumentale, catasto, sanzioni e diritti di segreteria); la spesa è pari ad € 7.500,00.

Fabbricato, pro-servizi staccati e corte comune	€ 141.314,72 - € 7.500,00 = € 133.814,72
<u>Capannone agricolo</u>	<u>€ 53.188,00</u>
<u>Podere agricolo</u>	<u>€ 78.351,83</u>

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.

➤ DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RICONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO



Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, come indicato nel titolo, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dall'Esperto Stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

Il valore in deduzione pari al 10% del valore finale è:

€ 13.381,47 per il fabbricato, i pro-servizi staccati e la corte comune;
€ 5.318,81 per il capannone agricolo;
€ 7.835,18 per il podere agricolo.

20.05) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a

Fabbricato, pro-servizi staccati e corte comune	€ 133.814,72 - € 13.381,47 = € 120.433,25
Capannone agricolo	€ 53.188,08 - € 5.318,81 = € 47.869,27
Podere agricolo	€ 78.351,83 - € 7.835,18 = € 70.516,65

20.06) VALORE FINALE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA NUDA PROPRIETA' DEI FABBRICATI E PROPRIETA' DEL TERRENO

In riferimento alla quota pignorata, si evince che:

- valore complessivo dei fabbricati € 120.433,25 + € 47.869,27 = € 168.302,52
- valore complessivo del podere agricolo € 70.516,65

In riferimento alla quota pignorata di nuda proprietà (età usufruttuaria – 94 anni), il valore dell'usufrutto è pari al 10% (€ 16.830,25) e pertanto il valore della nuda proprietà è € 151.472,27 che sommato al valore del podere agricolo si ottiene:

€ 151.472,27 + € 70.516,65 = € 221.988,92 (quota pignorata)

20.07) CONCLUSIONI

Il valore della proprietà intera è pari ad € 238.819,17
e per arrotondamento **€ 239.000,00** (quota intera)

Il valore della proprietà pignorata è pari ad € 221.988,92
e per arrotondamento **€ 222.000,00** (quota pignorata)



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 DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' 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 CORRISPONDENTI ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

I beni pignorati risultano in capo all'esecutato per la quota intera di nuda proprietà dei fabbricati e per la quota intera di proprietà dei terreni, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

Il nominativo dell'usufruttuaria della quota pignorata è [REDACTED], nata a Bagno di Romagna il 12.11.1929 (94 anni).

Le ispezioni ipotecarie e le verifiche di eventuali creditori iscritti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sono state effettuate sull'intero immobile e anche sulla quota usufruttuaria e dalle verifiche effettuate, oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Le ispezioni ipotecarie eseguite si allegano (v. All. 07).

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 UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO CLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC..) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.

Nuda proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare con corte comune, di porzione di pro-servizi staccati e di porzione di capannone agricolo (stalla/fienile) con tettoia e proprietà di terreno agricolo all'interno di un borghetto isolato di case a Giampereto di Sopra Bagno di Romagna frazione Montegranelli.

I fabbricati sono accessibili da una strada privata sterrata, ripida e tortuosa in un contesto a vocazione agricola di pregio ambientale paesaggistico e panoramico nella vallata dei fiumi Savio e Bidente; la strada privata attraversa diverse proprietà per le quali è presente servitù di passaggio pedonale e carrabile.

Il lotto di terreno comune che costituisce il sedime dei fabbricati è pari a mq 4.082 ed il podere agricolo esclusivo alla proprietà pignorata è pari a mq 98.482,00 di cui mq 72.709,00 a seminativo coltivato e mq 25.773,00 a bosco non governato.

I fabbricati del borghetto di case sono censiti fra gli insediamenti rurali del PSC 2004 con la scheda n. 307s e 307 r con vincolo conservativo di pregio storico-culturale e testimoniale.



Le strutture esistenti risalgono a prima del 1967 e sono legittimate anche da Licenza Edilizia N°12/1969 (costruzione di capannone agricolo ad uso stalla e fienile), da Concessione Edilizia N°121/1979 (ristrutturazione/ampliamento del fabbricato residenziale e costruzione di tettoia in ferro a ridosso del capannone agricolo) e da SCIA N°123/2013 (rifacimento copertura).

Le opere difformi sono una tettoia ad uso legnaia, un capanno fatiscente e la chiusura del portico seminterrato.

I fabbricati non sono dotati di certificato di abitabilità e nemmeno di certificati di conformità degli impianti.

Alla data del sopraluogo (20.10.2022) la proprietà pignorata si presentava ben identificata ed identificabile.

Ad esclusione dell'edificio bifamiliare, le proprietà delle porzioni dei restanti fabbricati (pro-servizi, stalla, fienile e tettoia) sono identificate catastalmente ma non sono fisicamente separate sul posto con divisorii o manufatti di confine fra le due proprietà del borgo di case; anche l'area esterna comune e il podere agricolo esclusivo sono privi di recinzioni.

Le superfici lorde commerciali complessive con applicazione dei coefficienti di ragguaglio, sono: mq 188,13 per l'abitazione, i pro-servizi staccati e la corte comune; mq 201,47 per il capannone agricolo (stalla e fienile) con tettoia; mq 98.482 per il podere agricolo.

Le difformità edilizie riscontrate sono in parte da demolire/ripristinare ed in parte da sanare e lo stato conservativo è in condizioni buone idoneo ad un immediato utilizzo.

VALORE LOCATIVO

Il tipo di fabbricato è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo privo di dichiarazioni di conformità degli impianti non esistono le condizioni per essere abitato e nè tantomeno concesso in locazione.

Nell'ipotesi di ottenimento dei certificati di conformità degli impianti con l'eventuale adeguamento degli stessi, sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, si può quantificare un valore locativo mensile pari a:

- per l'abitazione, i pro-servizi e la corte comune **€ 350/mese** ed **€ 4.200,00 all'anno**;
- per il capannone agricolo (stalla e fienile) con tettoia **€ 250/mese** ed **€ 3.000 all'anno**;
- per il podere agricolo **€ 600 all'anno**.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O 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 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC..

La proprietà è formata da 1 porzione di fabbricato bifamiliare, da porzioni di pro-servizi staccati, da corte comune con l'altra proprietà, da porzione di capannone agricolo (stalla e fienile) con tettoia e da podere agricolo esclusivo.

Il complesso, nella sua articolazione, non è divisibile e verrà venduto in lotto unico.



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Il codice fiscale della persona esecutata, come desunto dalle visure catastali (Agenzia delle Entrate) e validato dall'Anagrafe Tributaria, è [REDACTED]

25) ACQUISISCA COPIA 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 CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI.

Nel certificato di stato di famiglia (v. All. 13) il signor [REDACTED]

[REDACTED], il nucleo familiare era così composto:

[REDACTED]
[REDACTED]

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 TALI DOCUMENTI.

Dal certificato di residenza risulta che il signor [REDACTED] in possesso dell'immobile oggetto di pignoramento con i suoi familiari fin dalla costruzione del fabbricato.

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

Non è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali trascritte.

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 E' SOGGETTO.

Gli Immobili sono soggetti all'Imposta di Registro in quanto intestati a persona fisica.



29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta ulteriore istanza di proroga.

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' 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 GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTEREZZA.

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (21.03.2023) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia all'esecutato e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 14). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 21.03.2023), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

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

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione alle parti e ricevute*" (v. All. 14).

La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.



NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

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 la proprietà 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.



ALLEGATI

Allegato "A" *
Allegato - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
Ail.01 - COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
Ail.02 - MAPPA CATASTALE, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE CATASTALI
Ail.03 - VARIAZIONE COLTURALE DEI TERRENI
Ail.04 - ELABORATI GRAFICI AUTORIZZATI
Ail.05 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
Ail.06 - ATTO DI PROVENIENZA e DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE
Ail.07 - VISURE CONSERVATORIA CON NOTA DI TRASCRIZIONE
Ail.08 - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE e CONTRATTO di LOCAZIONE DEL PODERE AGRICOLO
Ail.09 - PSC 2004 INSEDIAMENTI ED EDIFICI DEL TERRITORIO RURALE ANALISI E NORMATIVA - SCHEDE N°307s e N°307r
Ail.10 - PRECEDENTI TITOLI EDILIZI
Ail.11 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
Ail.12 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - CDU
Ail.13 - DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA
Ail.14 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *
* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale

Cesena, li 20.02.2023

Con osservanza

CTU Stimatore

Arch. Enrica Rossi

