

**PERIZIA PRIVACY**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'**  
**Esecuzione Immobiliare N. 174/2022**

**promossa da**

[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. FABIO SANTORO**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**



**CUSTODE GIUDIZIARIO**  
**IVG FORLI' S.R.L.**

**CTU STIMATORE**  
**DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI**

C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406

pec: [enrica.rossi@archiworldpec.it](mailto:enrica.rossi@archiworldpec.it) – mail: [enricarossiarchitetto@gmail.com](mailto:enricarossiarchitetto@gmail.com)

## SOMMARIO

<b>01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b>	pag.4
<b>02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA</b>	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.7
02.03) NON CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI E MORTE ESECUTATO	pag.9
02.04) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.9
02.05) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.10
02.06) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.18
<b>03) VERIFICHE PROPRIETA'</b>	pag.21
03.01) PROPRIETA'	pag.21
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.21
03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.23
<b>04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	pag.23
<b>05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI</b>	pag.25
<b>06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>	pag.26
<b>07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</b>	pag.26
<b>08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI</b>	pag.27
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.27
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.27
<b>09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI</b>	pag.27
<b>10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE</b>	pag.28
<b>11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU</b>	pag.28
<b>13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA</b>	pag.29
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.29
13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.31
13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.32
<b>14) OPERE ABUSIVE</b>	pag.32
<b>15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO</b>	pag.32

<b>16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>	pag.33
<b>18) ACCATASTAMENTI</b>	pag.33
<b>19) VARIAZIONI COLTURALI</b>	pag.34
<b>20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI</b>	pag.35
<b>20.01) CRITERI ADOTTATI</b>	pag.35
<b>20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE</b>	pag.36
<b>20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	pag.38
<b>20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI</b>	pag.38
<b>20.05) VALORE FINALE DI STIMA</b>	pag.41
<b>21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b>	pag.41
<b>22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA</b>	pag.42
<b>23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b>	pag.43
<b>24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO</b>	pag.43
<b>25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO</b>	pag.43
<b>26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO</b>	pag.43
<b>27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE</b>	pag.44
<b>28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA</b>	pag.44
<b>29) ISTANZE DI PROROGA</b>	pag.44
<b>30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"</b>	pag.44
<b>31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO</b>	pag.45
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	pag.46

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 15 febbraio 2023 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 27 febbraio 2023, visti i quesiti a cui il CTU Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e i sopralluoghi in loco insieme al custode giudiziario IVG Forlì s.r.l. in data 05 maggio 2023 (ore 11,30) e 29 settembre 2023 (ore 14,30), 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 da lettera raccomandata (ricevuta di ritorno), inviata allo stesso presso il proprio domicilio in data 23 marzo 2023, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario IVG Forlì s.r.l.

La spedizione della raccomandata ha avuto esito positivo e alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (05 maggio 2023 - ore 11,30) è stato possibile eseguire il sopralluogo; successivamente, il 29 settembre 2023, è stato effettuato un ulteriore sopralluogo.

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.**

**02.01) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO**

relativamente a:

- *Fabbricato adibito a deposito attrezzi agricoli in costruzione con annesso piccolo capanno agricolo e azienda agricola a costituire un fondo rustico accorpato, sito nel Comune di Cesenatico in via Cantalupo.*

Intero fabbricato formato da una struttura principale ad uso capanno agricolo con una piccola struttura confinante anch'essa ad uso capanno agricolo e terreno agricolo costituito anche da porzioni non confinanti all'interno di un raggio di ml. 5000, per una superficie complessiva di mq 44.447.

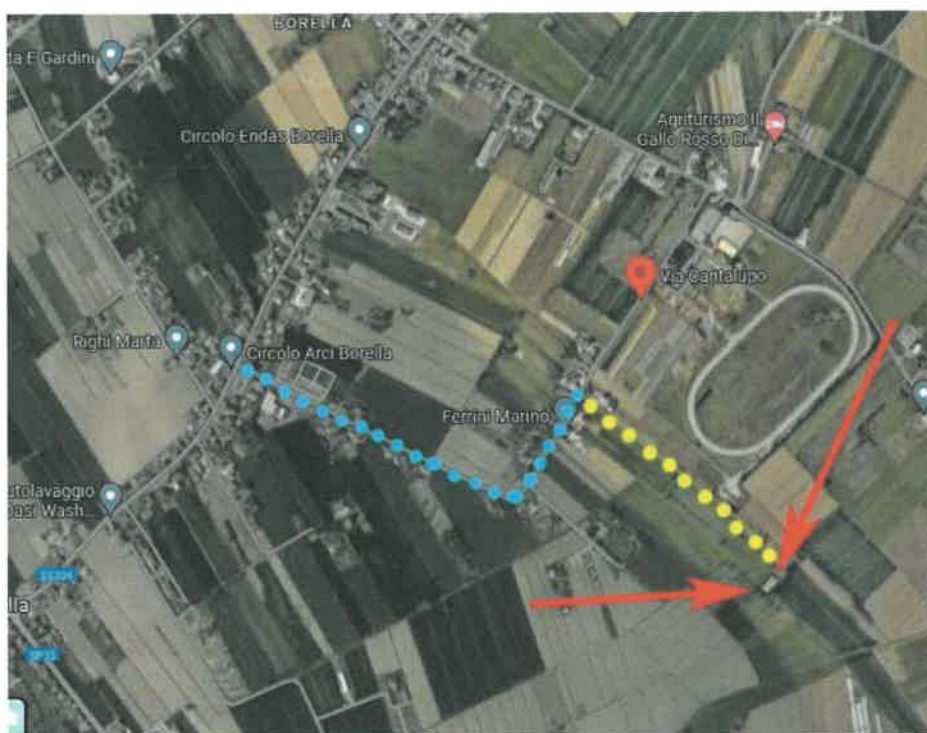
I capanni agricoli sono in costruzione, si trovano oggi in stato di degrado/abbandono e sono asserviti al fondo rustico.

L'area è collocata in un contesto completamente agricolo, senza opere di urbanizzazione, in posizione isolata e privo di idonei collegamenti stradali.

L'area è accessibile da via Cantalupo, tramite una strada non urbanizzata che nell'ultimo tratto prima di raggiungere la proprietà in oggetto, si trasforma in vero e proprio viale di campagna attraverso altre proprietà private.

Tale viale attraversa diverse proprietà agricole private con servitù di passaggio consolidata negli anni ed è costituito da porzioni di sentiero di campagna sterrato che cambia fisionomia in funzione delle stagioni fino al punto che nei mesi più invernali può diventare quasi inaccessibile.

Nell'immagine allegata viene evidenziata la via Cantalupo con colorazione azzurra e il viale di campagna con colorazione gialla; le frecce di colore rosso indicano i capanni agricoli in oggetto.



L'area costruita, oggetto di esecuzione immobiliare, è formata da un grande capanno agricolo in costruzione con un piccolo capanno agricolo in aderenza, entrambi racchiusi in area recintata che individua un piccolo cortile di pertinenza e separa gli immobili dall'area agricola esterna più vocata alla coltivazione.

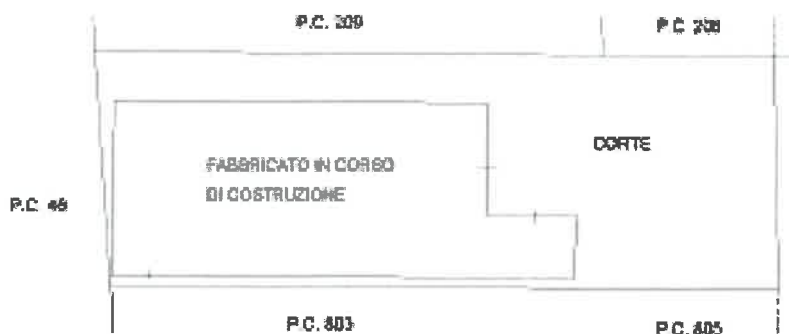
Gli immobili sono tutt'ora in costruzione allo stato grezzo e sono legittimati da titolo edilizio che non ha mai avuto conclusione del procedimento.

Infatti dal titolo legittimo iniziale del 1999 sono stati presentati ben 3 titoli successivi di completamento lavori che risalgono al 2005, al 2008 e al 2012 senza raggiungere mai il completamento dei lavori.

Ogni fase ha visto il progressivo avanzamento lavori con l'installazione di alcune componenti come la copertura o i muri di tamponamento, ma complessivamente la struttura è carente di opere strutturali importanti fra cui le fondazioni che sono incomplete, non è stata ultimata e si trova allo stato di finitura al grezzo senza componenti di chiusura dell'involucro.

Le costruzioni non sono ultimate sia da un punto di vista architettonico che sismico, la pratica

edilizia è incompleta, il collaudo sismico non è stato eseguito e quindi non è mai stato conseguito il certificato di agibilità.



## PIANO TERRA

Gli immobili sono accatastati dal CTU Stimatore come *"fabbricato in corso di costruzione"* (cat. F/3) e in relazione alla conformità urbanistica esistono anche difformità nelle indicazioni del titolo principale che prescrivevano l'istallazione di componenti legate alla tradizione contadina come la copertura con manto in laterizio naturale.

Inoltre il piccolo cortile esterno che risulta recintato con porzioni di muro in blocchi di cemento, ringhiere decorative in ferro e un cancello carrabile sempre in ferro, non presenta alcun titolo abilitativo per la recinzione ed è pertanto difforme.

I capanni agricoli sono asserviti al fondo rustico che raggiunge una superficie di mq 44.447 complessiva e mq 43.427 senza l'area costruita, oggi censita anche al Catasto Urbano.

L'area agricola è priva di recinzioni ed è coltivata a seminativo (cereali, sorgo ecc..) da un'altra azienda con regolare contratto di locazione valido fino al 31.12.2024.



Su tutta l'estensione del podere, costituito da porzioni pianeggianti ma non sempre confinanti, inoltre, sono presenti fossi per lo scolo delle acque piovane, fossetti di confine e un importante attraversamento trasversale della proprietà costituito da un fosso di scolo del Consorzio di Bonifica Savio Rubicone che è attraversabile solo in alcuni punti dotati di ponte ricavato da un tombinamento sottostante; tali attraversamenti presentano dimensioni contenute necessarie al passaggio di un singolo veicolo e sono privi di parapetti di protezione.

Il podere agricolo in oggetto, così come costituito, si trova al centro di un grande comparto agricolo lontano dalle strade e pur essendo raggiunto da alcuni vialetti di accesso di campagna o strade sterrate private in diversi punti, accede principalmente da via Cantalupo con l'ultimo tratto in attraversamento di aree agricole private in servitù di passaggio.

Contemporaneamente all'interno della proprietà sono presenti vialetti di accesso con servitù di passaggio per altre proprietà che sono in parte documentati nella planimetria catastale con segno tratteggiato ed in parte citati nell'atto di proprietà, come nel caso della porzione di area censita in catastato al Foglio 29 Part. 32 (mq 4.525) dove l'atto di costituzione della servitù risale al 1948.

Non tutte le servitù di passaggio presenti nella proprietà sembrano legittimate da relativi atti di costituzione della servitù, ma poiché la loro esistenza presenta una natura consolidata negli anni, è consuetudine considerare tali situazioni regolari da un punto di vista legislativo e consolidate nella pratica quotidiana.

Ad esclusione della piccola area recintata che circonda i manufatti costruiti, la restante proprietà è priva di recinzioni e pertanto il confine di proprietà potrebbe subire dei piccoli spostamenti in fase di verifica finale.

Alle date del sopralluogo (05.05.2023 e 29.09.2023), la proprietà si presentava ben identificata, identificabile ed accessibile tramite i viali di accesso con servitù di passaggio per il podere agricolo e tramite la recinzione di accesso per i manufatti costruiti.

## **02.02) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

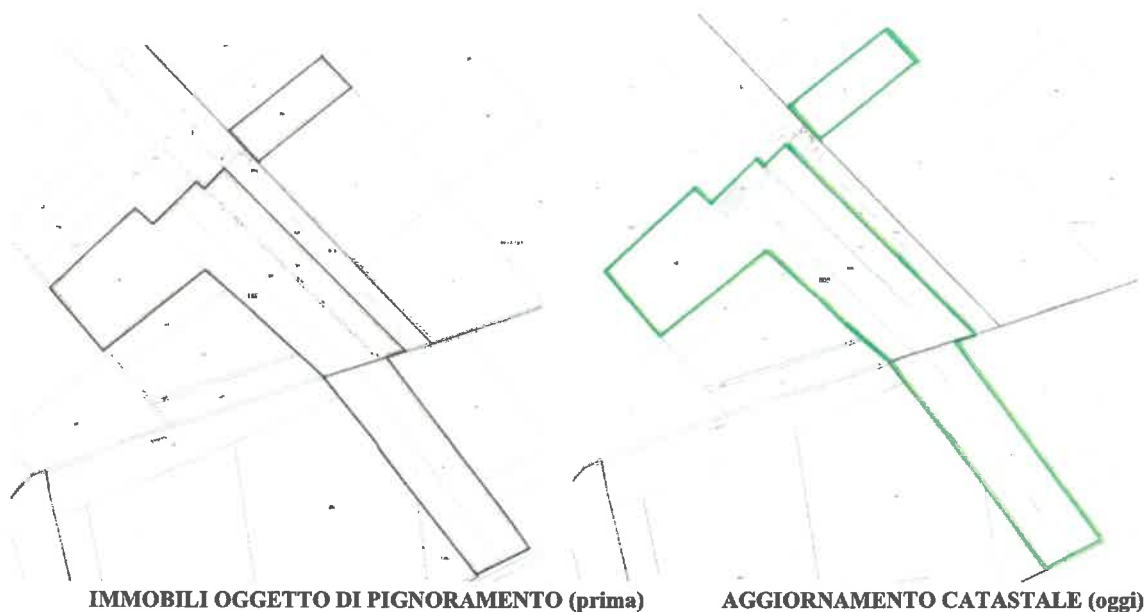
Fabbricati adibiti a capanni agricoli, piccola corte esclusiva e podere agricolo.

Inseguito al primo sopralluogo è emersa la presenza di fabbricati costruiti all'interno del compendio immobiliare pignorato privi di identificazione catastale.

Poiché si trattava di immobili autorizzati ma non ultimati e pertanto privi di conformità edilizia/catastale, per consentire un regolare trasferimento degli immobili in oggetto, oggi in fase di costruzione, il CTU Stimatore ha provveduto a frazionare l'area di pertinenza dei fabbricati con inserimento in mappa e relativo accatastamento degli stessi.

In seguito all'aggiornamento catastale, l'identificazione viene modificata come segue:

- Catasto Terreni  
Foglio 28 Part. 46 (seminativo di mq 9420), Part. 120 (seminativo di mq 5702),  
Part. 803 (ex 118 – seminativo di mq 4950), Part. 805 (ex 119 – seminativo di mq 5923)  
Foglio 29 Part. 32 (seminativo di mq 4525)  
Foglio 37 Part. 1 (seminativo di mq 6400), Part. 41 (seminativo di mq 6507).
- Catasto Fabbricati  
Foglio 28 Part. 804 – piano terra - Categoria F/3 – via Cantalupo
- Catasto Terreni - Foglio 28 Part. 804 (ente urbano di mq 1020)



### PRECISAZIONI

- Inseguito all'aggiornamento delle planimetrie catastali con frazionamento e inserimento in mappa degli immobili in costruzione è stato possibile ottenere la conformità catastale della proprietà oggetto di pignoramento.
- Dopo l'aggiornamento catastale una parte degli immobili pignorati subisce una modifica nell'identificazione catastale.
- In Catasto l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ancora intestata a [REDACTED] e atti successivi NON predisposti.
- Durante le operazioni peritali [REDACTED].
- La planimetria catastale degli immobili è stata predisposta dal CTU Stimatore in quanto i fabbricati sono in costruzione e pertanto non sono mai stati accatastati.

### CONFINI

La proprietà confina con diverse proprietà agricole, in particolare con:

Foglio 28

Part. 121 ([REDACTED]), Part. 235 ([REDACTED]), Part. 208 ([REDACTED]),  
 Part. 209 ([REDACTED]), Part. 232 ([REDACTED]), Part. 20 ([REDACTED]), Part. 48 ([REDACTED]),  
 [REDACTED], Part. 103 ([REDACTED]), Part. 155  
 ([REDACTED]), Part. 49 ([REDACTED]), Part. 21 ([REDACTED]),  
 [REDACTED], Part. 697 ([REDACTED]), Part. 326 ([REDACTED]);

Foglio 37

Part. 2 ([REDACTED]), Part. 71 ([REDACTED]),  
 Part. 611 ([REDACTED]);

Foglio 29

Part. 31 ([REDACTED]), Part. 275 ([REDACTED]), Part. 15 ([REDACTED]);



[REDACTED], Part.33 ([REDACTED]).

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

Mappa catastale, Planimetrie catastali a seguito di aggiornamento dei fabbricati e visure catastali (v. All. 02).

#### **02.03) NON CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI E MORTE ESECUTATO**

[REDACTED], persona eseguita nella presente procedura, risulta essere proprietario in quanto erede per accettazione di eredità con inventario del [REDACTED], ma poiché non è stata predisposta la successione testamentaria, in Catasto gli immobili risultano ancora intestati al fratello ([REDACTED]).

Solo inseguito ad un atto di successione sarà possibile volturare anche in Catasto l'intestazione degli immobili all'attuale proprietario.

Durante le operazioni peritali della presente procedura però, [REDACTED]

Da verifiche presso l'anagrafe del Comune di Cesenatico è emerso che [REDACTED]

[REDACTED] (V. All.10).

Ad oggi infatti, come si evince dalle visure ipotecali (v. All.06), non è ancora stato presentato alcun atto [REDACTED], per cui la proprietà oggetto della presente relazione peritale, per poter essere trasferita, attende il perfezionamento degli atti successivi, sia come accettazione di eredità che come successione testamentaria e relativa voltura catastale dei beni.

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

➤ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. 2702 del 17.12.2020**

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

**Catasto Terreni**

Foglio 28 Part. 46 – seminativo – mq 9.420

Foglio 28 Part. 118 – seminativo – mq 5.490

Foglio 28 Part. 119 – seminativo – mq 6.403

Foglio 28 Part. 120 – seminativo – mq 5.702

Foglio 29 Part. 32 – seminativo – mq 4.525

Foglio 37 Part. 1 – seminativo – mq 6.400

Foglio 28 Part. 41 – seminativo – mq 6.507

per una superficie complessiva di mq 44.447

➤ **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 30.09.2022 (Registro Generale 18390 Registro Particolare 12792)**

Le generalità 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, mentre le generalità degli immobili ed i dati catastali, non corrispondono.

Tale incoerenza dipende dal nuovo accatastamento predisposto dal CTU Stimatore che identifica alcuni immobili legittimi "in costruzione" all'interno della proprietà prima non indicati.

#### QUADRO D

*ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 27.07.2022 [REDACTED], CON IL QUALE SI INTIMAVA ALLO STESSO DI PAGARE NEL TERMINE DI GIORNI DIECI DALLA NOTIFICA, LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 83.228,60 OLTRE INTERESSI E SPESE.*

#### PRECISAZIONI

Inseguito all'aggiornamento catastale eseguito dal CTU Stimatore, una parte degli immobili pignorati subisce una modifica nella numerazione catastale che non altera la consistenza del compendio immobiliare pignorato, in quanto si tratta unicamente di un aggiornamento catastale di immobili autorizzati ma in costruzione all'interno della proprietà e pertanto non ancora accatastati.

Le particelle catastali che hanno subito la modifica di identificazione catastale sono la numero 118 che diventa 803 e la numero 119 che diventa 805; mentre la nuova particella di identificazione catastale delle costruzioni è la numero 804.

\*\*\*\*\*

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

#### **02.05) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO**



Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è formato da un fondo agricolo di mq 44.447 con asserviti 2 capanni agricoli in costruzione, l'uno principale di mq 420 e l'altro più piccolo e costruito in aderenza al primo di mq 35.

Il podere è costituito da diversi appezzamenti di terreno pianeggiante anche non confinanti ma comunque all'interno di un raggio di ml. 5000, tutti coltivati con diverse tipologie di seminativo (cereali, grano, sorgo ecc...).

Il fabbricato principale è un capanno agricolo costituito da un unico volume con copertura a due falde di impianto rettangolare (ml. 30 X 14) e altezza al colmo di ml 6,0.

Il fabbricato secondario è un piccolo capanno agricolo costruito in aderenza a quello principale con impianto rettangolare (ml. 7 X 5) e copertura a due falde.

La corte dei due fabbricati si configura anch'essa di impianto rettangolare con recinzione su tutti i lati.



FOTO 01 - Podere agricolo



FOTO 02 - Podere agricolo



FOTO 03 - seminativo



FOTO 07 - PSeminativo



FOTO 08 - Podere agricolo



FOTO 09 - Altra porzione podere



FOTO 10 - Capannone agricolo



FOTO 11 - Capannone agricolo



FOTO 12 - Fronte laterale



FOTO 25 - Area recintata



FOTO 26 - Ingresso area recint.



FOTO 27 - Recinzione

Così costituito, il compendio immobiliare si colloca nel cuore della pianura agricola fra Cesena e Cesenatico, in una posizione isolata dalla viabilità e raggiungibile solo attraverso strade sterrate e viali di campagna spesso con servitù di passaggio su altre proprietà.

I capanni agricoli sono asserviti all'azienda agricola e fra le prescrizioni presenti nel titolo abilitativo iniziale che risale al 1999, prima del conseguimento dell'agibilità dei fabbricati viene chiesto un atto unilaterale d'obbligo che vincola la destinazione agricola dei capanni e l'accorpamento del fondo rustico; inoltre le costruzioni devono avere un carattere architettonico legato alla tradizione contadina con specifica indicazione sul manto di copertura che deve essere costituito da elementi in laterizio naturale.

Da un punto di vista geografico la proprietà si colloca in un contesto completamente agricolo dove la principale attività è costituita dalla coltivazione dei terreni a seminativo o ad alberi da frutto.

Sull'intera estensione sono presenti fossetti poderali e fossi di scolo delle acque piovane che si alternano a vialetti di campagna spesso gravati da servitù di passaggio; inoltre nella porzione più lontana dalle costruzioni è presente un attraversamento trasversale di un fosso del Consorzio di Bonifica dotato di passaggi tombinati per i mezzi agricoli, veri e propri ponticelli sul tombinamento del canale, sprovvisti però di parapetti di protezione.

Sebbene le costruzioni dei capanni possano configurarsi anche per usi differenti dall'agricolo come quello artigianale o industriale, la collocazione geografica della proprietà, i servizi e le infrastrutture presenti, oltre all'esistenza di un vincolo di destinazione agricola di tipo urbanistico, determinano come unico possibile utilizzo per le strutture in oggetto, quello della sola funzione agricola.

Sono ammessi utilizzi differenti solo nell'eventualità di nuove destinazioni urbanistiche della zona con previsione di urbanizzazione dell'intero comparto oggi agricolo e considerando la sempre crescente volontà da parte delle Amministrazioni di preservare il suolo dalla cementificazione, tale eventualità può essere considerata assai remota.

Se il podere agricolo, oggi si presenta in buone condizioni, completamente coltivato con seminativo soprattutto a sorgo, la piccola area recintata di accesso ai due capanni agricoli si trova in forte degrado e stato di abbandono totale.

Il capanno principale presenta una struttura portante verticale in ferro con tamponamenti in muratura, la copertura è costituita da struttura portante in ferro e la fondazione, ad oggi incompleta, è composta da porzioni di soletta in cemento armato.

I tamponamenti verticali sono costituiti da mattoni in laterizio con porzioni di rasatura cementizia e qualche fascia per l'intonaco di finitura.

Il manto di copertura è costituito da pannelli prefabbricati in cemento di tipo ondulato.

Gli infissi di chiusura, i portoni e tutte le finiture architettoniche come i massetti, gli intonaci, i

pavimenti, gli impianti, le coibentazioni e le impermeabilizzazioni sono completamente assenti.



FOTO 04 - Fosse interpod.



FOTO 05 - Viali d'accesso priv.



FOTO 06 - Viali d'accesso priv.



FOTO 13 - Fosso di bonifica



FOTO 14 - Passaggio carrabile



FOTO 15 - Fosso di bonifica



FOTO 16 - Struttura capannone



FOTO 17 - Struttura capannone



FOTO 18 - Capannone



FOTO 19 - Dettaglio copertura



FOTO 20 - Tamponamenti



FOTO 21 - Tamponamenti esterni

Considerando l'assenza del collaudo sismico della struttura e le attuali condizioni degli

elementi strutturali, nell'ipotesi di un completamento delle opere sulla base del titolo edilizio originario del 1999, non è esclusa l'eventualità di opere di adeguamento sismico anche invasive.

Di diversa caratteristica architettonica sono le componenti del capanno agricolo più piccolo costruito in aderenza a quello più grande.

Composto da elementi in lamiera di tipo ondulato, le pareti e la copertura della struttura delimitano un vano che si presenta come un capanno fatiscente privo di valore architettonico con elementi di tamponamento assemblati in maniera precaria e privi di dettagli di costruzione idonei.

Se per la struttura principale può essere considerato un intervento di completamento delle opere iniziate con i materiali d'uso dell'attuale tecnologia delle costruzioni (laterizio, cemento ecc...), per il capanno più piccolo è sicuramente consigliato un completamento con totale sostituzione delle componenti edilizie, più solide e durature.



FOTO 22 - Capanno agricolo



FOTO 23 - Capanno agricolo



FOTO 24 - Vista laterale

Trattandosi di opere in area agricola asservite al fondo rustico, anche la recinzione della corte di accesso, oggi priva di titolo edilizio ma necessaria per il completamento delle opere, dovrà essere autorizzata da un titolo abilitativo specifico; è probabile pertanto che la conformazione in muratura/ringhiera possa dover subire modifiche sia nella conformazione come l'altezza che nell'utilizzo dei materiali.

Nel corso degli anni le strutture in oggetto, concessionate nel 1999, hanno subito molte interruzioni nella continuità dei lavori ed infatti nell'archivio comunale sono presenti 3 diversi titoli di completamento delle opere, nel 2005, nel 2008 e nel 2012, fra questi:

- nel 2005 è presente una Denuncia di Inizio attività per completamento copertura con pannelli autoportanti e tegole portoghesi;



FOTO STORICHE - ANNO 2005



**FOTO STORICHE - ANNO 2005**

- nel 2008 è presente una Denuncia di Inizio attività per completamento opere che prevedeva l'esecuzione di platea in cemento armato, l'installazione di murature di tamponamento esterne, il montaggio di infissi/portoni e la realizzazione di finiture (intonaci, sottofondi, pavimenti e impianti);



**FOTO STORICHE - ANNO 2008**



**FOTO STORICHE - ANNO 2008**

- nel 2012 è presente una Segnalazione certificata Inizio Attività per completamento lavori che prevedeva lo scavo per le travi di controventatura in cemento armato da collegare ai pilastri, la costruzione di platea con rete elettrosaldata e l'installazione di infissi e portoni.



**FOTO STORICHE - ANNO 2012**



**FOTO STORICHE - ANNO 2012**

Dal titolo del 2012 la costruzione ha conservato lo stesso stato di avanzamento lavori dichiarato nello stato attuale del titolo, i lavori non sono stati finiti e non è stato ottenuto il certificato di agibilità.

Oggi le strutture presenti sono in costruzione e si presentano in stato di abbandono e degrado di tutte le componenti strutturali.

In particolare i tamponamenti e le componenti del capanno più piccolo manifestano un degrado conservativo avanzato ed evidenziano un'installazione di componenti carente delle più basilari norme delle costruzioni sia per tipologia dei materiali che per tecnologia di installazione.

Nell'insieme le due costruzioni presentano uno stato conservativo usurato con un impatto estetico molto precario ed inconsistente.

Ad esclusione della struttura portante del capanno principale che si trova in discrete condizioni conservative, tutte le opere di finitura architettonica che sono state installate per il completamento parziale dei fronti, attribuiscono all'edificio l'aspetto del capanno privo delle minime condizioni di agibilità e decoro estetico.

Pur essendo idonea ad essere utilizzata come capanno, la struttura, così come si presenta, priva di infissi e tamponamenti, oggi è idonea ad uso di tettoia per il ricovero di attrezzature, materiali e mezzi agricoli.

Le strutture sono completamente sviluppate su un piano e poiché il contesto è pianeggiante, l'accesso al piano avviene senza gradini o barriere architettoniche.

Da un punto di vista impiantistico, i fabbricati sono totalmente sprovvisti di impianti e di allacci ai sottoservizi che non sembrano raggiungere la proprietà in esame.

Infatti la zona non è urbanizzata e i sottoservizi di acqua, gas e luce sono assenti.



Se la struttura dei fabbricati autorizzati presenta caratteristiche dimensionali e distributive con una buona potenzialità progettuale, la posizione isolata in contesto agricolo e la totale assenza di viabilità, infrastrutture e sottoservizi, riducono notevolmente l'interesse del mercato su manufatti di questo genere limitandone notevolmente il valore commerciale.

Ad oggi le strutture sono in costruzione, pertanto da completare e la recinzione è priva di titolo edilizio.

Nell'ambito della presente relazione tecnico estimativa verrà previsto il completamento delle opere fino al conseguimento dell'agibilità delle strutture con regolarizzazione delle recinzioni.

Il tutto per asservire al fondo rustico attrezzature ad uso agricolo in grado di elevare il valore del podere che oggi è regolarmente coltivato da un'azienda estranea alla proprietà in possesso di regolare contratto di locazione.

#### ➤ INCIDENZA OPERE PER ULTIMAZIONI LAVORI STRUTTURE

L'incidenza delle singole categorie di lavori per ultimare l'opera da eseguire su edifici esistenti come quello in esame si suddivide in 2 principali categoria di opere: quelle strutturali e quelle di finitura.

Sul totale dell'intero edificio pari al 100% verrà considerata la percentuale del 60% per le opere strutturali e del 40% per quelle di finitura.

Nel caso in esame, in particolare, fra le opere strutturali, non sono completate le opere di fondazione ed eventuali controventature delle strutture verticali in funzione di eventuale pratica di adeguamento sismico da predisporre per l'ultimazione delle opere.

Fra le opere di finitura, invece, sono completamente assenti gli infissi, i portoni e gli impianti anche se incidono pochissimo considerata le minime dotazioni impiantistiche presenti.

In ultimo, il parametro di incidenza di opere da eseguire per l'ultimazione dei lavori è pari al 13% su un massimo del 60% per le opere strutturali e pari al 26% su un massimo del 40% per le opere di finitura; complessivamente il parametro è 39% su un massimo del 100%.

Si allega la tabella riepilogativa dove si evidenziano i singoli parametri di incidenza con didascalia esplicativa.

<b>INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI INCIDENZA DELLE SINGOLE CATEGORIE DI LAVORI DA ESEGUIRE PER ULTIMARE L'OPERA</b>			
<b>OPERE STRUTTURALI</b>		<b>STATO AVANZAMENTO LAVORI OPERE STRUTTURALI</b>	
Fondazioni	20%	Eventuale adeguamento da ultimazione opere	5%
Travi, pilastri, tamponamenti, muri portanti	24%	Eventuale adeguamento da ultimazione opere	5%
Solai e balconi con impermeabilizzazione	2,5%	Quasi ultimati	1%
Tramezzi interni	1%	Quasi ultimati	1%
Coperture con impermeabilizzazione	12,5%	Quasi ultimata	1%
<b>TOTALE</b>	<b>60%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>13%</b>
<b>OPERE DI FINITURA</b>		<b>STATO AVANZAMENTO LAVORI OPERE DI FINITURA</b>	
Intonaci esterni e tinteggiatura	10%	Parzialmente eseguiti	3%
Pavimenti e sottofondi	12,5%	Parzialmente eseguiti	10%
Portoni e infissi	10%	Totalmente assenti	10%
Impianto elettrico e assistenze	2,5%	Totalmente assenti	2,5%
Opere da lattoniere e fabbro	5%	Parzialmente eseguiti	1%
<b>TOTALE</b>	<b>40%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>26%</b>
<b>TOTALE OPERE (strutturali e finitura)</b>	<b>100%</b>	<b>INCIDENZA OPERE DA ESEGUIRE PER ULTIMARE L'OPERA</b>	<b>39%</b>

## ➤ CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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

- |   |            |
|---|------------|
| - Capanno agricolo principale (colmo H. max cm.600)           | mq 420;    |
| - Capanno agricolo piccolo                                    | mq 35;     |
| - Corte esclusiva dei capanni (esclusa la sagoma dei capanni) | mq 565;    |
| - Terreno agricolo (seminativo)                               | mq 43.427; |

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici del titolo edilizio valido (CONCESSIONE EDILIZIA N°28 del 11.03.1999 e successivi titoli di completamento lavori mai ultimati) con successiva verifica in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle consistenze complessive esistenti sul posto.

Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio, poichè la completezza degli elaborati grafici del progetto approvato del 1999 ed allegato, mette l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile.

Rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare altre verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Cesenatico.

Ad esclusione della recinzione priva di titolo edilizio, da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, non sono state rilevate difformità edilizie nella struttura.

Ai fini della regolarità urbanistica dell'immobile, si precisa che la proprietà è priva di certificato di agibilità in quanto la pratica presentata è carente di collaudo strutture, fine lavori ed accatastamento finale.

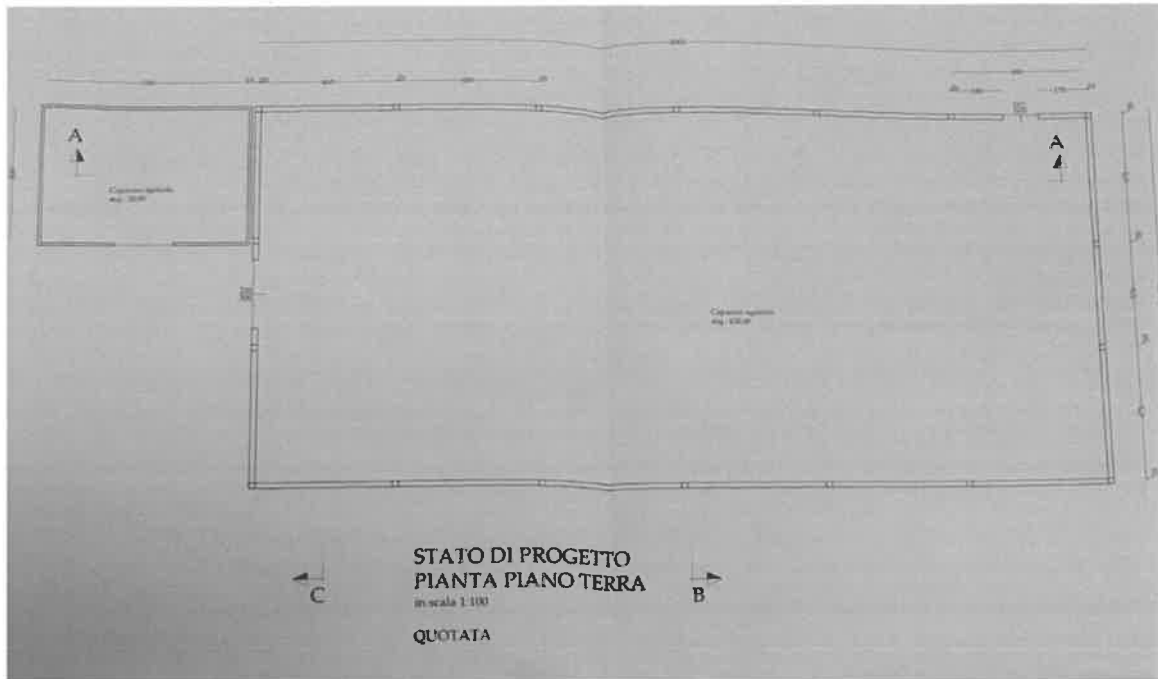
\*\*\*\*\*

Si precisa che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle conformità edilizie o delle documentazioni necessarie per l'ottenimento del certificato di agibilità, compreso l'eventuale reperimento di nuovi atti in momenti successivi che, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio, dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

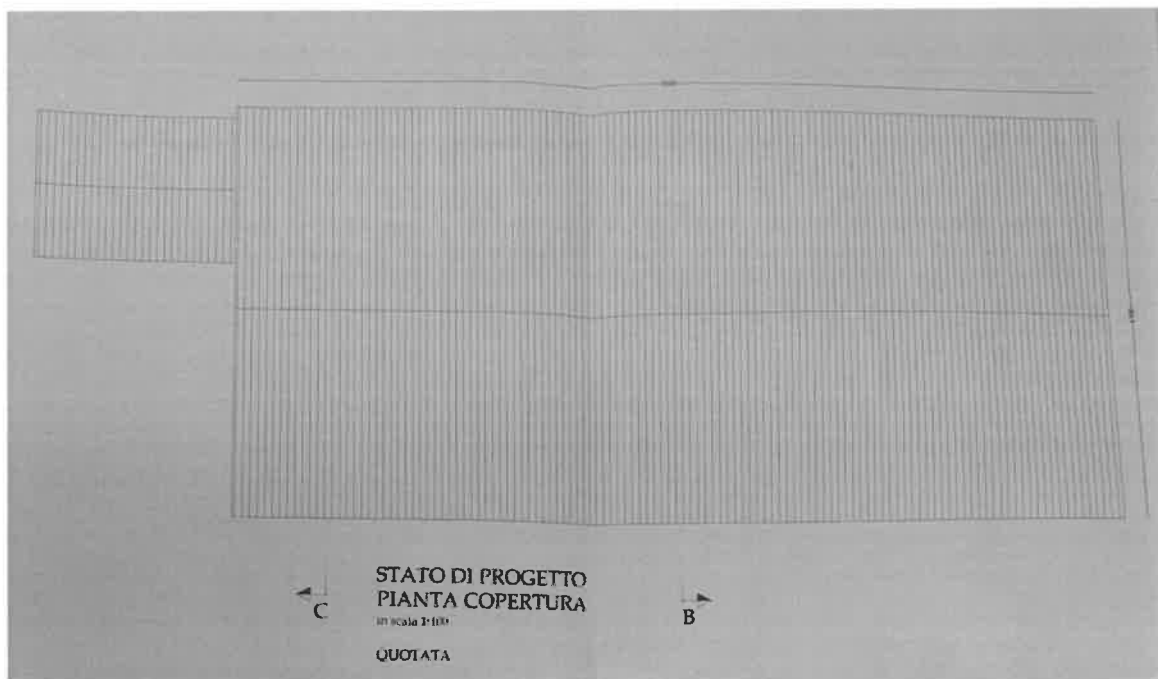
### **02.06) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA**

Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dalle planimetrie allegato alla CONCESSIONE EDILIZIA N° 28 del 11.03.1999.

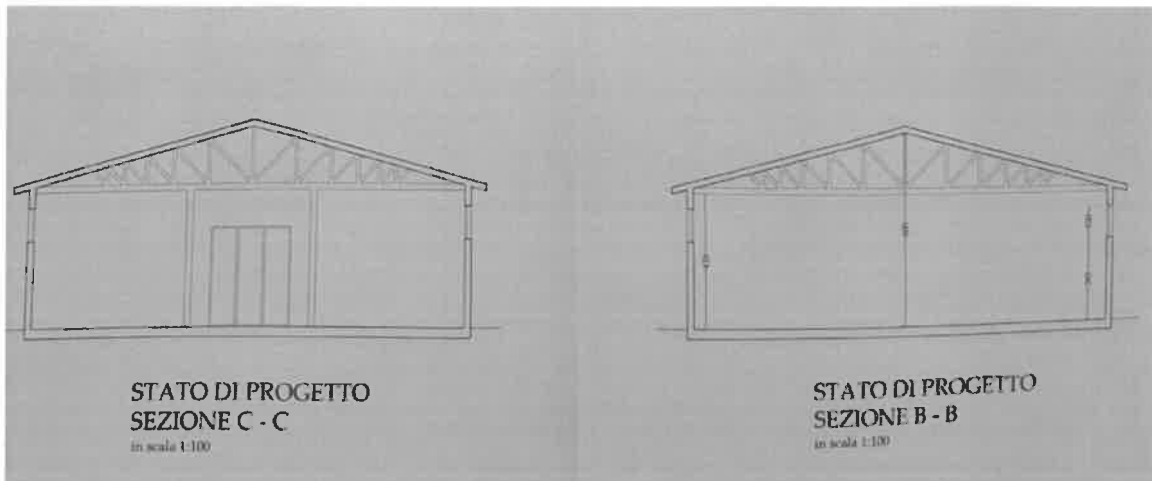
Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato autorizzato e quello attuale rilevato durante i sopralluoghi del 05.05.2023 e del 29.09.2023, e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



**C.E. N°28/1999 - PLANIMETRIA PIANO TERRA**



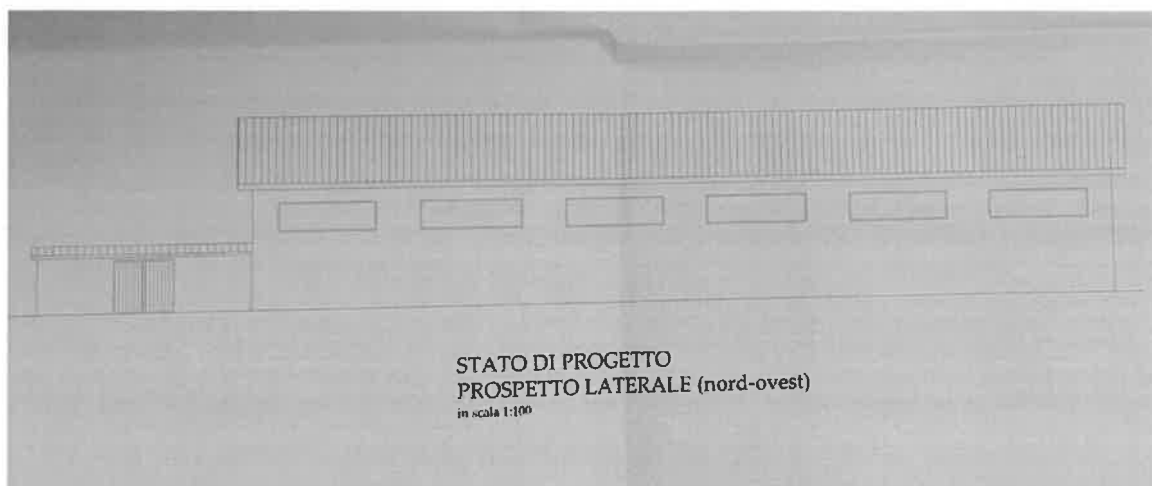
**C.E. N°28/1999 - PLANIMETRIA PIANO COPERTURA**



**C.E. N°28/1999 - SEZIONI TRASVERSALI**



**C.E. N°28/1999 – SEZIONE LONGITUDINALE**



**C.E. N°28/1999 – PROSPETTO LATERALE**



C.E. N°28/1999 – PROSPETTO LATERALE

**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 [redacted] per la quota di 1/1 a seguito di [redacted] a cui risultano ancora intestati i beni in Catasto.

#### **03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

I titoli di provenienza in capo al [redacted] sono cinque atti di compravendita redatti dal notaio Giuseppe Bellecca negli anni 1991 e 1992, ed in particolare:

1. Atto di compravendita del 14.06.1991 redatto dal Notaio Giuseppe Bellecca (repertorio n. 8993 - raccolta n. 25933 - trascritto a Forli il 26.06.1991, dove i signori [redacted] vendono al [redacted] terreno agricolo in via Canale bonificazione di mq 12.907, distinto in Catasto al Foglio 37 Part. 1 e 41 al valore di Lire 25.000.000

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nessuno

2. Atto di compravendita del 10.07.1991 redatto dal Notaio Giuseppe Bellecca (repertorio n. 9022 - raccolta n. 2607 - trascritto a Forlì il 10.07.1991, dove

[REDAZIONE]

vendono

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

terreno agricolo in via Cantalupo di mq 5.702, in Catasto al Foglio 28 Part. 120 al valore di Lire 7.000.000

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nessuno

3. Atto di compravendita del 12.11.1991 redatto dal Notaio Giuseppe Bellecca (repertorio n. 9176 - raccolta n. 2676 - trascritto a Forlì il 10.07.1991, dove

[REDAZIONE]

vendono

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

terreno agricolo in via Cantalupo di mq 11.893 (loc. Borella), in Catasto al Foglio 28 Part. 118 e 119 al valore di Lire 14.000.000

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nessuno

4. Atto di compravendita del 15.02.1992 redatto dal Notaio Giuseppe Bellecca (repertorio n. 9489 - raccolta n. 2828 - trascritto a Forlì il 29.02.1992, dove

[REDAZIONE]

vendono

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

terreno agricolo in via Cantalupo di mq 9.420 (loc. Borella), in Catasto al Foglio 28 Part. 46 al valore di Lire 11.000.000

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nessuno

5. Atto di compravendita del 04.09.1992 redatto dal Notaio Giuseppe Bellecca (repertorio n. 9721 - raccolta n. 2908 - trascritto a Forlì il 08.09.1992, dove

[REDAZIONE]  
vende  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

terreno agricolo di mq 4.525, in Catasto al Foglio 29 Part. 32  
al valore di Lire 4.000.000

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Servitù di passaggio con modalità di esecuzione e regolamento indicati nell'atto di costituzione del 31.10.1948 (registrato a Cesena il 13.11.1948 al n. 689 e trascritto a Forlì in data 26.11.1948 all'art. 4567.

**03.03) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I titoli reperiti sono già oltre il ventennio.

I titoli di provenienza della proprietà dei terreni richiesti in copia conforme all'Archivio Notarile, si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 05).

**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 SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.**

**Iscrizioni – Trascrizioni**

Per gli immobili in oggetto è stato prodotto Certificato Notarile (Dott. Carmelo Candore) sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998.

Il CTU Stimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il nominativo [REDAZIONE]

[REDAZIONE]  
di pignoramento alla data del 28.02.2023, del 23.11.2023, del 08.01.2023 e del 09.01.2023 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipo-catastali e notarili presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sull'immobile oggetto di pignoramento, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di redazione della Relazione Notarile.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione (Foglio 28 Part. 46 - seminativo di mq 9420, Part. 118 - seminativo di mq 5490, Part. 119 - seminativo di mq 6403, Part. 120 - seminativo di mq 5702; Foglio 29 Part. 32 - seminativo di mq 4525; Foglio 37 Part. 1 - seminativo di mq 6400 e Part. 41 - seminativo di mq 6507:

- Iscrizione contro del 14.11.2000  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Registro particolare 3572 registro generale 15716  
 Pubblico ufficiale GORI MARCO - Repertorio 23043 del 03.11.2000  
 Documento correlato iscrizione n. 2698 del 19.10.2020
- Iscrizione contro del 26.05.2006  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Registro particolare 2338 registro generale 10978  
 Pubblico ufficiale GIUSEPPE BELLECCA - Repertorio 24624/9563 del 22.05.2006
- Iscrizione contro del 04.06.2007  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito  
 Registro particolare 2541 registro generale 10801  
 Pubblico ufficiale GIUSEPPE BELLECCA - Repertorio 26071/10595 del 30.05.2007
- Iscrizione contro del 31.01.2008  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito  
 Registro particolare 481 registro generale 2108  
 Pubblico ufficiale GIUSEPPE BELLECCA - Repertorio 26971/11246 del 30.01.2008
- Iscrizione contro del 14.05.2014  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Registro particolare 950 registro generale 5975  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' - Repertorio 1101/2013 del 20.03.2014  
 Documento correlato annotazione n. 2697 del 29.10.2021 (restrizione di beni)  
 Documento correlato annotazione n. 2901 del 19.11.2021 (restrizione di beni)
- trascrizione contro del 27.02.2018  
 ATTO PER CAUSA MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO  
 Registro particolare 2266 registro generale 3357  
 Pubblico ufficiale OLIVERI GIORGIO - Repertorio 57746/18199 del 14.02.2018
- Iscrizione contro del 19.10.2020  
 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
 Registro particolare 2698 registro generale 15363  
 Pubblico ufficiale GORI MARCO - Repertorio 23043 del 03.11.2000  
 Formalità in riferimento iscrizione n. 3572 del 2000
- Trascrizione contro del 30.09.2022  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 registro particolare 12792 registro generale 18390  
 Ufficiale giudiziario del Tribunale - Repertorio 3115 del 07.09.2022

  - *UNITA' NEGOZIALE – CATASTO TERRENI*
  - Foglio 28 Part. 46 (MQ 9420 – terreno)*
  - Foglio 28 Part. 118 (MQ 5490 – terreno)*



Foglio 28 Part. 119 (MQ 6403 – terreno)  
Foglio 28 Part. 120 (MQ 5702 – terreno)  
Foglio 29 Part. 32 (MQ 4525 – terreno)  
Foglio 37 Part. 1 (MQ 6400 – terreno)  
Foglio 37 Part. 41 (MQ 6507 – terreno)

- A favore [REDACTED] [REDACTED]  
per l'unità negoziale diritto di proprietà per la quota 1/1
  
- Contro [REDACTED] (FC)  
[REDACTED]  
per l'unità negoziale diritto di proprietà per la quota 1/1

#### QUADRO D

*ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 27.07.2022 A [REDACTED]  
CON IL QUALE SI INTIMAVA ALLO STESSO DI PAGARE NEL TERMINE DI GIORNI  
DIECI DALLA NOTIFICA, LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 83.228,60 OLTRE  
INTERESSI E SPESE.*

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 06).

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

Iniziate le operazioni peritali, il compendio immobiliare pignorato presentava alcuni fabbricati in costruzione autorizzati da regolare titolo abilitativo privi di identificazione catastale e pertanto privi di conformità catastale.

Da tutto ciò, il CTU Stimatore ha provveduto a frazionare i terreni inserendo gli immobili in mappa con relativo accatastamento degli stessi.

La categoria degli immobili oggi risulta F3 “fabbricati in corso di costruzione”.

In seguito all'aggiornamento catastale, l'identificazione viene modificata come segue:

da

Catasto Terreni - Foglio 28 Part. 46 (seminativo di mq 9420), Part. 118 (seminativo di mq 5490), Part. 119 (seminativo di mq 6403), Part. 120 (seminativo di mq 5702) – Foglio 29 Part. 32 (seminativo di mq 4525) – Foglio 37 Part. 1 (seminativo di mq 6400), Part. 41 (seminativo di mq 6507)

diventa

Catasto Terreni - Foglio 28 Part. 46 (seminativo di mq 9420), Part. 803 (seminativo di mq 4950), Part. 805 (seminativo di mq 5923), Part. 120 (seminativo di mq 5702), Part. 804 (ente urbano di mq 1020) – Foglio 29 Part. 32 (seminativo di mq 4525) – Foglio 37 Part. 1 (seminativo di mq 6400), Part. 41 (seminativo di mq 6507)

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) degli immobili prima e dopo l'aggiornamento catastale.

Si allega la documentazione dell'aggiornamento catastale (mappa, planimetrie e visure)  
(v. All. 02).

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

Visto gli atti di provenienza degli immobili, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano al CTU 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.**

Gli immobili risultano occupati da una ditta estranea alla proprietà, in possesso di contratto di affitto che non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate (v. All. 07).

Il contratto di affitto di fondo rustico è stato stipulato fra il

[REDACTED], per un canone annuo di affitto pari ad € 2.000,00.

Nel contratto si fa riferimento all'intero fondo rustico di mq 44.447 privo di fabbricati colonici sito a Cesenatico (FC) in via Cantalupo fraz. Bagnarola.

Fra le clausole contrattuali, l'affittuario si impegna a conservare le condizioni di fertilità dei terreni, la destinazione economica e l'ordinamento culturale, lo stato dei fossi e delle scoline di sgombro delle acque.

I fabbricati in costruzione che occupano parte delle particelle identificate al Foglio 28 n.118 e n.119 sembrano esclusi dal contratto di locazione, anche se le particelle indicate nell'atto di locazione comprendono anche quelle dei fabbricati in costruzione sia come indicazione catastale che come superficie complessiva dei terreni.

Oggi i terreni si presentano coltivati a seminativo (cereali, sorgo ecc..) in buone condizioni di fertilità e produzione, mentre i capanni agricoli ancora in costruzione sono recintati con un piccolo cortile di accesso, risultano non occupati ed in stato di abbandono.

Si allega il contratto di locazione consegnato dall'attuale conduttore e la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, nella quale non risulta alcun contratto di locazione o comodato avente ad oggetto gli immobili del presente pignoramento (v. All. 07).

**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 ATTIVITÀ 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)**

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi 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 PUG vigente ai sensi della Legge regionale 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n.45 del 13.10.2022 e pubblicato sul BURERT il 09.11.2022, l'area in esame viene classificata come "*territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva*" (Art. 8.6.2).

Non risultano altri vincoli particolari di PRG e PUG, 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 Comune di Cesenatico per futuri interventi edilizi.

**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 OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono quelle desumibili dai documenti in atti e già indicate al *Punto 04*.

Inoltre nell'ambito della Concessione Edilizia N°28/1999, nella conclusione del procedimento amministrativo per il conseguimento dell'agibilità, venivano indicate 2 specifiche prescrizioni:

- la formalizzazione di un'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO che vincolava i fabbricati alla destinazione d'uso agricola e asserviva il fondo rustico accorpato ai fabbricati agricoli in costruzione.
- la costruzione deve avere un utilizzo di materiali edili legati alla trazione contadina ed in particolare il manto di copertura deve essere in laterizio naturale.

Tali prescrizioni vincolano l'agibilità degli immobili in fase di ultimazione lavori (v. All. 08).

**10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' 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.**

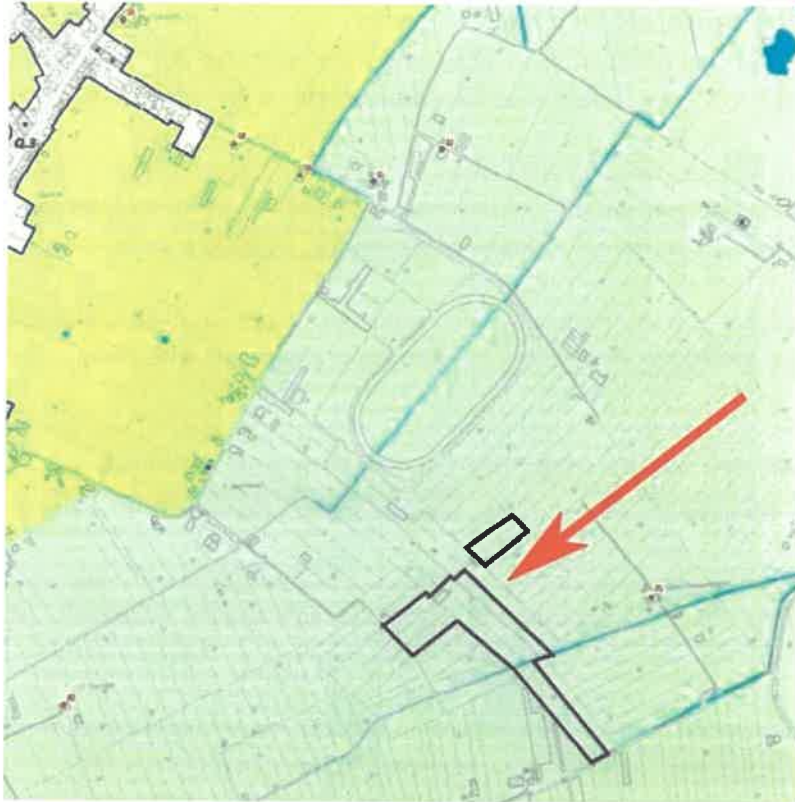
Il fondo rustico è un podere coltivato dall'affittuario mentre i fabbricati in costruzione sono capanni agricoli non occupati ed in stato di abbandono.

Il compendio immobiliare pignorato non rientra in un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali pregresse o future.

**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 del Comune di Cesenatico è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato in data 02.03.2023 (PROT. N. 0010128-2023); il documento certifica che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2°- 3°- 4°, del DPR 6 giugno 2001 n.380, la proprietà in oggetto della superficie complessiva di mq 44.447,

- nell'ambito della planimetria di zonizzazione PUG vigente ai sensi della Legge Regionale 24/2017 approvato con Delibera di C.C. n. 45 del 13.10.2022 e pubblicato sul BURERT il 09.11.2022, la proprietà ricade in Territorio rurale a valenza agroambientale e fruitiva (Art. 8.6.2).



**PUG APPROVATO**

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

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 allega il CDU richiesto al Comune di Cesenatico (v. All. 09).

**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**

La struttura, oggetto di pignoramento, è legittimata dalla Concessione Edilizia N° 28 del 11.03.1999 a nome [REDACTED] per “costruzione di fabbricato uso deposito attrezzi agricoli, in via Cantalupo; deposito concimi chimici e prodotti sanitari” a firma del Geom. Valter

Imolesi con inizio lavori del 06.03.2000 (v. All. 08).

A titolo scaduto senza ultimazione delle opere, vengono presentati altri 3 titoli edilizi per il completamento dei lavori che non raggiungono mai il completamento delle costruzioni; in particolare:

-Denuncia Inizio Attività N° 503 del 12.08.2005 (PGN 20446/2005) come rinnovo della Concessione Edilizia N° 28/1999 per “completamento C.E. N°28/99 esecuzione di copertura con pannelli portanti e tegole portoghesi in capannone agricolo” a nome [REDACTED] e firma del geom. Valter Imolesi (v. All. 08).

Fra le opere viene indicato il completamento della copertura le murature di tamponamento con intonaco/tinteggiatura, la creazione di finestre, il montaggio di grondaie/pluviali e l'istallazione dell'impianto elettrico.

-Denuncia Inizio Attività N° 584 del 19.08.2008 per completamento C.E. N°28 del 11.03.1999, rinnovo concessione e ultimazione lavori a nome [REDACTED] e firma del geom. Valter Imolesi (v. All. 08).

Fra le opere viene indicata l'esecuzione di platea incompiuta, la costruzione di murature esterne, il montaggio di portoni/infissi e la realizzazione di finiture come intonaci, sottofondi, pavimenti e impianti.

-Segnalazione Certificata Inizio Attività N° 391 del 05.10.2012 per completamento lavori C.E. N°28/1999 a nome [REDACTED] e firma del geom. Valter Imolesi (v. All. 08).

Fra le opere viene indicata la preparazione degli scavi per le travi di controventatura in c.a., la costruzione di platea interna al capannone con rete elettrosaldata sempre in c.a. e il montaggio di portoni/infissi.

Per completare l'iter amministrativo dell'agibilità il 07.08.1998 viene ottenuto il parere USL (v. All. 08) ma non sono presenti autorizzazioni allo scarico di acque reflue e nemmeno autorizzazioni allo scarico di acque piovane.

La struttura portante è priva di autorizzazione sismica e di relativo collaudo statico.

\*\*\*\*\*

Successivamente alla presentazione della SCIA di completamento lavori del 2012, non sono stati reperiti altri atti in grado di attestare la presentazione della fine lavori, l'accatastamento finale ed altre dichiarazioni necessarie per l'ottenimento del certificato di agibilità finale, per cui gli immobili oggi non sono ultimati e sono privi di certificato di agibilità.

\*\*\*\*\*

Si precisa che il titolo abilitativo valido è la Concessione Edilizia N°28/1999, che i titoli successivi sono stati presentati per il completamento delle opere descritte nel titolo del 1999 ma che i lavori non sono mai stati ultimati.

Fra le opere presenti in costruzione, la recinzione è priva di titolo abilitativo e gli immobili sono privi di impianti.

\*\*\*\*\*

Fra le prescrizioni presenti nel titolo originario del 1999 non risulta l'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO che vincola la destinazione urbanistica dei fabbricati all'uso agricolo e l'asservimento ai fabbricati agricoli del fondo rustico accorpato.

Inoltre la prescrizione di utilizzo di materiali legati alla tradizione contadina, non trova

specifica applicazione nel fabbricato in costruzione, in quanto il manto di copertura è costituito da pannelli prefabbricati in cemento di tipo ondulato e non da laterizio naturale.

Dall'epoca di costruzione delle opere edili (1999) e dai diversi completamenti del titolo, sempre a nome [REDACTED], non è stato reperito alcun titolo abilitativo successivo.

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 08).

Si precisa che la verifica delle superfici dell'immobile oggetto di pignoramento non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto le documentazioni tecniche, amministrative e catastali (visure e planimetrie) sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta che la proprietà in esame è priva di fine lavori e certificato di agibilità.

L'ultimo titolo abilitativo valido è la SCIA N°391 del 05.10.2012.

La spesa da sostenere per la conclusione del procedimento con ottenimento del certificato di agibilità, compreso le spese tecniche per la pratica edilizia, per il collaudo statico e i relativi diritti di segreteria, è pari ad **€ 15.500,00** e verrà detratta al *Punto 20.04* nel valore di stima finale.

### **13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI**

Trattandosi di capanni agricoli asserviti al fondo rustico accorpato, nel PUG del Comune di Cesenatico (Art. 8.6.2), dovranno applicarsi le Norme tecniche di attuazione che attualmente non attribuiscono una vera potenzialità edificatoria di superfici ma perseguono principalmente l'utilizzo agricolo del suolo e l'integrità del sistema rurale.

Fra gli obiettivi vengono privilegiati la conservazione agricola del suolo, il miglioramento delle strutture produttive agricole, lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'adozione di forme di gestione ambientale adeguate alle diverse aziende agricole e agroindustriali.

Gli interventi a fini abitativi o nuove unità aziendali sono ammessi solo per coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale o imprenditore agricolo assistito, mentre la formazione di nuove unità aziendali è ammessa con la soglia di 5 Ha di SAU accorpata, vicina ma non necessariamente contigua.

Fra le funzioni ammesse troviamo il bed and breakfast, la residenza stagionale, l'albergo, la casa per ferie stagionali, la strutture di accoglienza per la fruizione turistico ricettiva, l'impianto sportivo turistico, l'insediamento produttivo agro-industriale, la serra, la struttura direzionale di tipo didattico e tutte le funzioni rurali.

Per le valutazioni e le interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo e 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.

### **13.03) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi non sono emerse difformità dai titoli abilitativi esistenti nei fabbricati in costruzione, mentre la recinzione è priva di titolo abilitativo.

Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento agli immobili pignorati.

**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.**

Nello stato dei luoghi del fabbricato, ad esclusione di alcune tolleranze grafiche (Art. 19 bis ex L.R. 23/04), non sono presenti difformità e non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Cesenatico.

I lavori non sono ultimati e il titolo abilitativo deve essere completato con l'ottenimento del certificato di agibilità.

L'unica difformità rilevata è riferita alla costruzione della recinzione nel piccolo cortile d'accesso ai due capanni agricoli.

La spesa da sostenere per la pratica in sanatoria della recinzione comprensiva di spese tecniche, sanzione amministrativa e diritti di segreteria è pari ad **€ 3.500,00** e verrà detratta al *Punto 20.04* nel valore di stima finale.

La spesa da sostenere per il completamento dell'agibilità, comprensiva di spese tecniche per la pratica edilizia ed il collaudo sismico, è pari ad **€ 15.500,00** e verrà detratta al *Punto 20.04* nel valore di stima finale.

**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 SUDDETTI TITOLI.**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono complessivamente per la proprietà piena e intera.

**16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVE IL FABBRICATO NON**



**FOSSA ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' 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 MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' 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 SARA' 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 PLURALITA' DI IMMOBILI.**

**OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE ELENCAE 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 ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' 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 SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.**

Trattandosi di capanni agricoli in costruzione, senza infissi e senza impianti, non esiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica, in quanto rientrante nelle categorie di esclusione elencate dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005.

**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).**

Il titolo edilizio abilitativo N°28/1999 è scaduto e l'ultimo titolo di completamento lavori presentato nel 2012 è anch'esso scaduto.

I lavori non sono ultimati e gli edifici sono privi di agibilità.

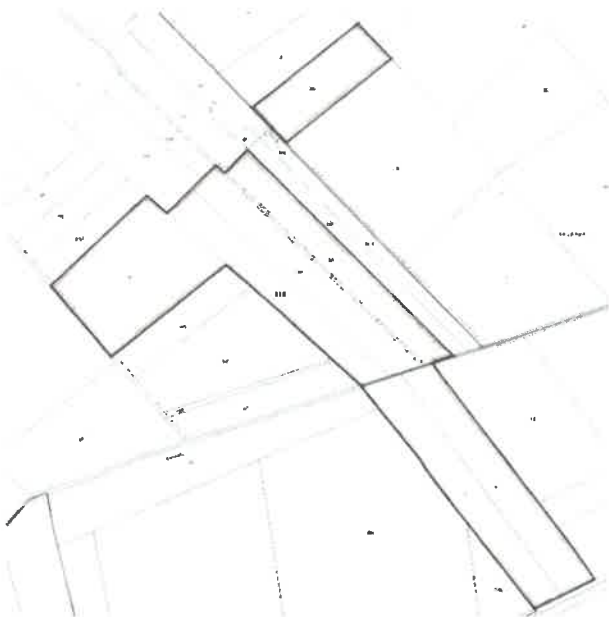
Per poter identificare catastalmente gli immobili all'interno della proprietà e riuscire a trasferirne la proprietà, il CTU Stimatore ha provveduto ad elaborare il frazionamento del terreno, il

tipo mappale per l'inserimento in mappa e l'accatastamento dei fabbricati "in costruzione" (cat. F/3).

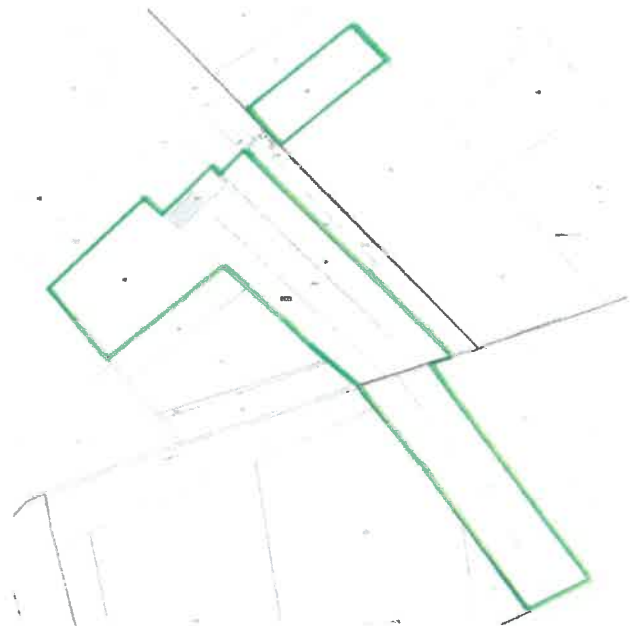
I nuovi dati catastali sono:

- Catasto Terreni  
Foglio 28 Part. 46 (seminativo di mq 9420), Part. 803 (ex 118 – seminativo di mq 4950),  
Part. 805 (ex 119 – seminativo di mq 5923), Part. 120 (seminativo di mq 5702), Part. 804  
(ente urbano di mq 1020)  
Foglio 29 Part. 32 (seminativo di mq 4525)  
Foglio 37 Part. 1 (seminativo di mq 6400), Part. 41 (seminativo di mq 6507).
- Catasto Fabbricati  
Foglio 28 Part. 804 – piano terra - Categoria F/3 – via Cantalupo

Tipo mappale e planimetria catastale dell'immobile si allegano (v. All. 02).



IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO (prima)



AGGIORNAMENTO CATASTALE (oggi)

**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI 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).**

La proprietà agricola è totalmente identificata con la coltura "seminativo" e corrisponde allo stato dei luoghi, pertanto non sono necessarie variazioni colturali.

**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.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati le seguenti peculiarità del compendio immobiliare:

- Collocazione geografica del compendio immobiliare in contesto agricolo isolato lontano da città e servizi;
- Proprietà non accessibile dalla viabilità pubblica, priva di infrastrutture e di sottoservizi;
- Contesto urbanistico completamente agricolo legato solo alla produzione agroalimentare;
- Difficoltosa accessibilità nei mesi invernali per utilizzo di viali di campagna sterrati;
- Vincolo di passaggio attraverso altre proprietà private con servitù di passaggio non sempre regolamentate da atti notarili ma spesso consolidate negli anni;
- Presenza di diversi fossi poderali e fossetti per lo scolo delle acque piovane da conservare in buone condizioni di pulizia e manutenzione;
- Vincolo di presenza di fosso del Consorzio di Bonifica che taglia trasversalmente la proprietà e consente il passaggio di mezzi agricoli su un piccolo ponte tombinato privo di parapetti;
- Capanni agricoli in costruzione e privi di agibilità con opere importanti da ultimare sia architettoniche che strutturali;
- Assenza del collaudo strutturale;

- Capanni agricoli senza impianti e senza autorizzazione allo scarico per acque reflue o per acque piovane;
- Vincolo di finiture e materiali legate alla tradizione contadina – ripristino manto di copertura in laterizio naturale;
- Assenza del collaudo sismico della struttura dei capanni in costruzione;
- Vincolo di destinazione d'uso agricolo delle strutture e asservimento ai capanni del podere agricolo accorpato;
- Potenzialità urbanistica limitata all'uso rurale come coltivatore diretto o azienda agricola;
- Difformità edilizia legata alla costruzione della recinzione.

Per meglio inquadrare l'entità delle caratteristiche più vincolanti in grado di condizionare il valore commerciale della proprietà, vengono definiti 2 parametri di ragguaglio del valore, pari a -10% per il vincolo di destinazione d'uso agricolo delle strutture e pari a -10% per la posizione isolata, interclusa e non accessibile dalla viabilità pubblica.

In generale, si precisa che il mercato immobiliare delle strutture rurali non gode di una importante richiesta di mercato e il valore economico delle strutture agricole ha subito una costante riduzione con stabilizzazione solo negli ultimi anni.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, gli immobili da completare, lo stato generale di conservazione, la posizione isolata non accessibile dalla viabilità pubblica, insieme ai vincoli di destinazione urbanistica, riducono l'interesse commerciale alla proprietà da parte del mercato immobiliare; da tutto ciò, come grado di appetibilità, si può ipotizzare un livello molto basso.

## **20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

### ✓ AGENZIA DELLE ENTRATE - PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona rurale di Cannuceto, Borella, Villalta, Bagnarola, Borgo Campone e Sala, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del primo semestre 2023, per capannoni industriali in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 410,00 ad un massimo di € 560,00 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia quello inferiore e pertanto pari a € 410.00 al mq.

### ✓ INCIDENZA DELLE SINGOLE CATEGORIE DI LAVORI DA ESEGUIRE PER ULTIMARE L'OPERA SU EDIFICI ESISTENTI

L'incidenza delle singole categorie di lavori per ultimare l'opera da eseguire su edifici esistenti come quello in esame si suddivide in 2 principali categoria di opere: quelle strutturali e quelle di finitura.

Sul totale dell'intero edificio pari al 100% verrà considerata la percentuale del 60% per le opere strutturali e del 40% per quelle di finitura.

Nel caso in esame, in particolare, fra le opere strutturali, non sono completate le opere di fondazione ed eventuali controventature delle strutture verticali in funzione di eventuale pratica di adeguamento sismico da predisporre per l'ultimazione delle opere.

Fra le opere di finitura, invece, sono completamente assenti gli infissi, i portoni e gli impianti

anche se incidono pochissimo considerata le minime dotazioni impiantistiche presenti. In ultimo, il parametro di incidenza di opere da eseguire per l'ultimazione dei lavori è pari al 13% su un massimo del 60% per le opere strutturali e pari al 26% su un massimo del 40% per le opere di finitura; complessivamente il parametro è 39% su un massimo del 100%. Si allega la tabella riepilogativa dove si evidenziano i singoli parametri di incidenza con didascalia esplicativa.

<b>INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI</b>			
<b>INCIDENZA DELLE SINGOLE CATEGORIE DI LAVORI DA ESEGUIRE PER ULTIMARE L'OPERA</b>			
<b>OPERE STRUTTURALI</b>		<b>STATO AVANZAMENTO LAVORI OPERE STRUTTURALI</b>	
Fondazioni	20%	Eventuale adeguamento da ultimazione opere	5%
Travi, pilastri, tamponamenti, muri portanti	24%	Eventuale adeguamento da ultimazione opere	5%
Solai e balconi con impermeabilizzazione	2,5%	Quasi ultimati	1%
Tramezzi interni	1%	Quasi ultimati	1%
Coperture con impermeabilizzazione	12,5%	Quasi ultimata	1%
<b>TOTALE</b>	<b>60%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>13%</b>
<b>OPERE DI FINITURA</b>		<b>STATO AVANZAMENTO LAVORI OPERE DI FINITURA</b>	
Intonaci esterni e tinteggiatura	10%	Parzialmente eseguiti	3%
Pavimenti e sottofondi	12,5%	Parzialmente eseguiti	10%
Portoni e infissi	10%	Totalmente assenti	10%
Impianto elettrico e assistenze	2,5%	Totalmente assenti	2,5%
Opere da lattoniere e fabbro	5%	Parzialmente eseguiti	1%
<b>TOTALE</b>	<b>40%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>26%</b>
<b>TOTALE OPERE (strutturali e finitura)</b>	<b>100%</b>	<b>INCIDENZA OPERE DA ESEGUIRE PER ULTIMARE L'OPERA</b>	<b>39%</b>

✓ AGENZIA DELLE ENTRATE - VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA - VAM

Secondo i dati del pronunciamento Commissione Provinciale n.251 del 25.01.2022 (pubblicazione BUR n.127 del 06.05.2022) i valori agricoli medi in funzione della coltura dei terreni compresi nella regione agraria di pianura N°7 come quello in esame, per il normale "seminativo" è pari ad € 32.000,00 per Ha e considerando l'estensione dell'area agricola all'interno della proprietà il valore complessivo risulta € 32.000,00 X 4,3427 Ha = € 138.966,40.

➤ CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (valori OMI Agenzia delle Entrate con riferimento agli standard internazionali/europei IVS/EVS e VAM valori agricoli medi della Provincia), il valore unitario di riferimento per il compendio immobiliare è:

per l'area costruita (capanni e cortile)	€ 410,00 (valore unitario pieno)
per l'area agricola	€ 138.966,40 (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 produttivi 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 urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato, i criteri di calcolo delle quote millesimali, le tabelle per la determinazione dell'equo-canone e la consuetudine nelle compravendite come da uso locale.

In particolare, si precisa che il coefficiente di ragguaglio per il piccolo cortile esterno, rapportato alle superfici generali della proprietà avrà il coefficiente del 2%

Le superfici interessate sono:

- Capannone agricolo con altezza al colmo di circa ml. 6,00 di mq 420,00 calcolato al 100%
- Piccolo capanno agricolo (quasi baracca) di mq 35,00 calcolato al 80%
- Piccolo cortile esterno recintato di mq 565 calcolato al 3%
- Area agricola a seminativo di mq 43.427

e complessivamente	per l'area costruita	mq 464,95
	per l'area agricola	mq 43.427

### 20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

#### DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

L'immobile pignorato risulta in capo alla persona esecutata per la proprietà piena e intera. Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

area costruita mq 464,95 X € 410,00 = € 190.629,50  
area agricola € 138.966,40

#### DEDUZIONE COMPLETAMENTO STRUTTURA

Anche se legittimati da titolo edilizio, i capanni agricoli presenti nella proprietà sono in costruzione e pertanto nel valore di stima deve essere considerato un importo di spesa necessario per ultimare le costruzioni fino all'agibilità degli immobili.

Sulla base delle singole categorie di opere da ultimare e sul loro stato di avanzamento lavori, come analizzato al precedente *Punto 20.02*, il CTU Stimatore ha quantificato una percentuale complessiva di lavori da eseguire per il raggiungimento del 100% che corrisponde allo stato di agibilità.

Tale percentuale viene quantificata nel 39% e pertanto il valore in deduzione per il completamento della struttura è pari ad € 410,00 X mq 464,95 X 39% = € 74.345,51

da ciò area costruita € 190.629,50 - € 74.345,51 = € 116.284,00  
area agricola € 138.966,40

#### DEDUZIONE RIPRISTINO DIFFORMITA' PRESCRIZIONE MANTO COPERTURA

Nel titolo edilizio legittimo (C.E. N°28/99), oltre alla prescrizione dell'atto unilaterale d'obbligo che vincola l'uso agricolo dei capanni con accorpamento del fondo rustico asservito alle strutture, esiste la prescrizione di utilizzare per le costruzioni elementi edilizi legati alla tradizione contadina ed in particolare per il manto di copertura è prescritto "laterizio naturale". Poiché oggi nella struttura il manto di copertura risulta in lastre prefabbricate di tipo ondulato materiale di colore grigio simile a cemento, nell'ambito della presente relazione di stima viene previsto un importo di spesa in deduzione per il ripristino della copertura da lastre tipo cemento a manto in laterizio naturale pari ad € 10.000,00.

da ciò area costruita € 116.284,00 - € 10.000,00 = € 106.284,00  
area agricola € 138.966,40

#### DEDUZIONE COMPLETAMENTO DI AGIBILITA'

Al valore sopra quantificato va dedotto il costo per la conclusione del titolo (C.E. N° 28/1999) e dei titoli successivi di completamento lavori (DIA N° 503/2005, DIA N° 584/2008 e SCIA N° 391/2012) fino all'ottenimento dell'agibilità e quindi della conformità urbanistica (pratica di fine lavori con richiesta di SCEA ed eventuale ottenimento delle autorizzazioni necessarie per l'ottenimento dell'agibilità come il collaudo statico, l'autorizzazione allo scarico, l'aggiornamento catastale ecc...).

La spesa complessiva per l'iter tecnico e burocratico, è pari ad € 15.500,00

da ciò area costruita € 106.284,00 - € 15.500,00 = € 90.784,00  
area agricola € 138.966,40

#### DEDUZIONE PER REGOLARIZZAZIONE RECINZIONE

Nello stato attuale l'unica difformità rilevata è costituita dalla costruzione della recinzione e del relativo cancello carrabile, pertanto al valore quantificato va dedotto il costo della pratica di regolarizzazione della recinzione con una previsione di spesa comprensiva di sanzione amministrativa pari ad € 3.500,00

da ciò area costruita € 90.784,00 - € 3.500,00 = € 87.284,00  
area agricola € 138.966,40

#### DEDUZIONE PER VINCOLO DESTINAZIONE URBANISTICA SOLO RURALE

Nel titolo edilizio legittimo (C.E. N°28/99) è presente la prescrizione che vincola l'uso agricolo dei capanni con accorpamento del fondo rustico asservito alle strutture.

Nell'ambito della presente relazione di stima viene definito un valore in deduzione in grado di quantificare il deprezzamento delle costruzioni causato da tale vincolo di destinazione d'uso solo rurale e pari al 10%

da ciò area costruita € 87.284,00 - 10% = € 78.555,60  
area agricola € 138.966,40

#### DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Nessuna deduzione in riferimento a demolizioni e ripristino dei luoghi.

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

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.01 e 20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

#### DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento allo stato di possesso dell'immobile.

#### DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento allo stato di possesso dell'immobile.

#### VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI E PODERE AGRICOLO

Il valore complessivo dell'area costruita e dell'area agricola è pertanto pari ad

$$€ 78.555,60 + € 138.966,40 = € 217.522,00$$

#### DEDUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO E PRESENZA FOSSE CONSORZIO BONIFICA

Nella proprietà sono presenti diversi elementi che vincolano l'uso e limitano l'accessibilità.

Fra questi:

- presenza di un canale del Consorzio di Bonifica attraversabile solo su un piccolo ponte carrabile privo di protezioni, ricavato dal tombinamento del fosso;
- presenza di vialetti di servitù di passaggio in diverse direzioni sia indicati nell'atto di proprietà che presenti da anni e pertanto consolidati nell'uso;
- non accessibilità diretta dalla viabilità pubblica (solo attraverso viali sterrati privati in servitù di passaggio).

Nell'ambito della presente relazione di stima viene definito un valore in deduzione in grado di quantificare il deprezzamento del compendio immobiliare causato da tali vincoli e caratteristiche geofisiche e pari al 10%

$$\text{da ciò } € 217.522,00 - 10\% = € 195.769,80$$

#### 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 RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, 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 dal CTU Stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti nelle precedenti voci.

Il valore in deduzione pari al 10% del valore finale è € 19.576,98

#### 20.05) VALORE FINALE DI STIMA

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

€ 195.769,80 - € 19.576,98 = € 176.192,82

e per arrotondamento **€ 176.000,00** (centosettantaseimilamila euro/00)

**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 alla persona esecutata per la quota piena e intera.

L'esecutato è sposato in comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED]

Sono state pertanto effettuate ulteriori verifiche ipo-catastali sia sulla moglie anche in comunione dei beni che sul figlio:

[REDACTED]

(v. All. 06)

**22) EVIDENZE 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 COLTIVATO 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.**

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da capanni agricoli in costruzione con relativo cortile di pertinenza e podere agricolo asservito alle costruzioni, a Cesenatico in via Cantalupo.

La proprietà ricade completamente in contesto agricolo, lontano da infrastrutture/servizi e privo di accessi diretti alla viabilità pubblica.

L'accesso da via Cantalupo è garantito da viali di campagna sterrati attraverso il passaggio in servitù su altre proprietà agricole private; altri accessi sono consentiti attraverso altre proprietà private.

All'interno della proprietà sono presenti vialetti con servitù di passaggio in parte indicate nell'atto di proprietà ed in parte consolidate dall'uso negli anni.

Su tutta l'area si trovano fossetti interpoderali per lo scolo delle acque piovane e al centro è presente un canale del Consorzio di Bonifica per attraversare il quale è situato un piccolo ponte ottenuto dalla tombinatura del fosso privo di protezioni.

Le costruzioni sono legittimate da Concessione Edilizia N°28 del 11.03.1999 e fra le prescrizioni è presente la produzione di un'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO che vincola la destinazione agricola dei fabbricati ai quali viene asservito anche il fondo rustico.

La fine lavori dei capanni agricoli, il collaudo sismico ed il certificato di agibilità sono assenti.

La recinzione del cortile ed il passo carraio sono privi di titolo edilizio.

Le costruzioni si trovano in stato di abbandono e la struttura dei fabbricati si trovano in condizioni conservative precarie; le finiture ancora incomplete sono molto economiche e al limite dell'agibilità.

Il compendio immobiliare per la parte edificabile è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 28 Part. 804 (cat. F/3) e Catasto Terreni Foglio 28 Part. 804 (ente urbano di mq 1.020), mentre per la parte agricola è distinto al Foglio 28 Part. 46, 120, 803, 805, Foglio 29 Part. 32, Foglio 37 Part. 1, 41; per una superficie complessiva a seminativo di mq 43.427.

Alla data dei sopralluoghi (05.05.2023 e 29.09.2023) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile con area esterna recintata solo nell'area costruita.

Il podere agricolo è occupato con contratto di locazione mentre i capanni agricoli sono in costruzione ed in stato di abbandono.

La superficie lorda commerciale complessiva dell'area costruita con applicazione dei coefficienti di ragguaglio è pari a mq 464,95, mentre il podere agricolo coltivato a seminativo senza area costruita è pari a mq 43.427.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base dei titoli edilizi validi (C.E. N°28/1999) e delle documentazioni catastali presenti.

#### VALORE LOCATIVO

Il compendio immobiliare formato da podere e capanni agricoli è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente ma i fabbricati essendo in costruzione, sono privi di agibilità e non sono in condizioni di poter essere concessi in locazione.

Pertanto, escludendo l'area in costruzione recintata, sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato per la locazione del podere agricolo coltivato a seminativo sia pari ad € 200,00 al mese e canone annuo € 2.400,00 (*duemilaquattrocentoeuro/00*).

**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 PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC..**

La proprietà oggetto di pignoramento, in forza anche dell'atto unilaterale d'obbligo che dovrà essere redatto per l'agibilità finale degli immobili (vincolo di destinazione agricola per i fabbricati e asservimento del fondo rustico accorpato), non è divisibile e verrà venduta in lotto unico.

**24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO**

Il codice fiscale della persona esecutata, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validata 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.**

Il signor [REDACTED], esecutato nella presente procedura espropriativa, [REDACTED]

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Cesena, risulta che il [REDACTED]

Nel documento non sono presenti annotazioni pertanto gli sposi risultano in regime di comunione dei beni (v. All. 10).

**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.**

Nel certificato contestuale di famiglia il [REDACTED] e alla data del 08.01.2024 il nucleo familiare era così

composto:

[REDAZIONE]

(v. All. 10)

**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 risultanti trascritte sull'immobile.

**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 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 (26.03.2024) 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. 11).

Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 26.03.2024), 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 relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 11). 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

- |   |
|---|
| • <b>Allegato "A" *</b>   |
| • <b>Allegato - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *</b>  |
| • <b>All.01 - COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b>   |
| • <b>All.02 – CATASTO AGGIORNATO MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE</b>  |
| • <b>All.03 - ELABORATI GRAFICI – C.E. N°28/1999</b>  |
| • <b>All.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA</b>  |
| • <b>All.05 - ATTI di PROVENIENZA DEI BENI</b>  |
| • <b>All.06 - VISURE CONSERVATORIA CON RELATIVE NOTE DI TRASCRIZIONE</b>  |
| • <b>All.07 – COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE</b>   |
| • <b>All.08 - PRECEDENTI EDILIZI: C.E. N°28/1999 – DIA N° 503/2005 – DIA N° 584/2008 –<br/>SCIA N° 391/2012</b> |
| • <b>All.09 – CDU CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b>   |
| • <b>All.10 – DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA</b>   |
| • <b>All.11 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *</b>                                     |

**\* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale**

Cesena, li 19.01.2024

Con osservanza

CTU Stimatore

Arch. Enrica Rossi