

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**  
**Esecuzione Immobiliare N. 304/2016**

**promossa da**



**contro**



\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. SSA BARBARA VACCA**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**



**CUSTODE GIUDIZIARIO**  
**IVG FORLÌ srl**

**ESPERTO STIMATORE**  
**DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI**

via Pienza, 50 - 47522 Cesena (FC) - C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406  
n. tel 335/6953323 - MAIL enricarossiarchitetto@gmail.com - PEC enrica.rossi@archiworldpec.it



## SOMMARIO

<b>01)</b> COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
<b>02)</b> IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.5
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.6
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.7
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.12
<b>03)</b> VERIFICHE PROPRIETA'	pag.16
03.01) PROPRIETA'	pag.16
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.16
03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.17
<b>04)</b> ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.18
<b>05)</b> DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.20
<b>06)</b> OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.20
<b>07)</b> STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.21
<b>08)</b> ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.22
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.22
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.22
<b>09)</b> FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.23
<b>10)</b> IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.24
<b>11-12)</b> DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag.24
<b>13)</b> REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.25
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.26
13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.27
13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.27
<b>14)</b> OPERE ABUSIVE	pag.28
<b>15)</b> BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.28



<b>16-17)</b> ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.28
<b>18)</b> ACCATASTAMENTI	pag.29
<b>19)</b> VARIAZIONI COLTURALI	pag.30
<b>20)</b> STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.30
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.30
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.32
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.33
20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.34
20.05) VALORE FINALE CON DEDUZIONI	pag.35
<b>21)</b> PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.35
<b>22)</b> ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag.36
<b>23)</b> DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.36
<b>24)</b> CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.37
<b>25)</b> CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.37
<b>26)</b> CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.37
<b>27)</b> CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.37
<b>28)</b> REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.38
<b>29)</b> ISTANZE DI PROROGA	pag.38
<b>30)</b> INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"	pag.38
<b>31)</b> DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.38
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	pag.40



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con Studio Professionale in Cesena, Via Pienza n.50, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 04 ottobre 2018 da parte del G.E. Dott.ssa Barbara Vacca, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 9 ottobre 2018, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario IVG-FORLI' srl in data 12 febbraio 2019 (ore 9,40), descrive quanto segue:

**01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.**

Il debitore è stato avvisato tramite lettere raccomandate dell' 8 gennaio 2019 con ricevuta di ritorno, inviata sia al sig. [REDACTED] stesso presso il proprio domicilio come indicato da documentazione anagrafica che all'avvocato [REDACTED] munito di procura alle liti del sig. [REDACTED]; nelle raccomandate spedite era indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario IVG-FORLI' srl.

La spedizione delle raccomandate ha avuto esito positivo con la ricevuta di ritorno del 10.01.2019 dall'avv. [REDACTED] e esito negativo con la riconsegna della lettera iniziale da [REDACTED] il 14.02.2019 per compiuta giacenza.

Alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (12 febbraio 2019 - ore 9,40) è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Si allega la lettera raccomandata con la ricevuta di ritorno dell'avv. [REDACTED] e la busta riconsegnata alla sottoscritta per compiuta giacenza, inviata al sig. [REDACTED] (v. All. 01).

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

**02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO** relativamente a:

- *Attrezzaia, quale capanno agricolo, costruito come proservizio al fabbricato colonico esistente.*



➤ *Terreno agricolo coltivato ad alberi da frutto.*

Il fabbricato agricolo e il terreno oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati in località Balignano nel Comune di Longiano.

La proprietà si trova in zona collinare nelle vicinanze di Balignano a circa Km.1 dal centro storico del Comune di Longiano.

La proprietà, priva di recinzioni, si estende per una superficie di circa mq 27.460 ed è direttamente accessibile dalle strade pubbliche di via Balignano e via Cerreto.

L'attrezzaia, collocata su un terreno che ne costituisce sedime, è censita al catasto terreni come ente urbano di superficie catastale pari a mq 508.

Il terreno agricolo coltivato a frutteto, confinante con l'attrezzaia, è formato da 6 particelle censite al catasto terreni con superficie complessiva catastale di mq 26.952.

Nella proprietà, inoltre, è stata rilevata la presenza di una grande vasca di raccolta dell'acqua per irrigazione con recinzione incompleta, per la quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo.

Alla data del sopralluogo (12.02.2019), l'attrezzaia e il terreno pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili; la corte dell'attrezzaia e il terreno coltivato risultavano facilmente accessibili e privi di recinzioni.

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

➤ **Fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano (E675) in via Balignano**

- Foglio 16 part. 2241  
Cat. C/2 classe 1 consistenza mq. 99  
Superficie catastale mq. 94 - Rendita Catastale € 245,42

➤ **Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Longiano (E675) in via Balignano**

- Foglio 16 part. 2241 - ente urbano di mq. 508
- Foglio 16 part. 2179 - qualità frutteto - classe 2 - superficie mq 9272 - Reddito Dominicale € 181,97 e Reddito agrario € 83,80
- Foglio 16 part. 2205 - qualità frutteto - classe 2 - superficie mq 1461 - Reddito Dominicale € 28,67 e Reddito agrario € 13,20
- Foglio 16 part. 2206 - qualità frutteto - classe 2 - superficie mq 564 - Reddito Dominicale € 11,07 e Reddito agrario € 5,10
- Foglio 16 part. 2207 - qualità frutteto - classe 2 - superficie mq 9143 - Reddito Dominicale € 179,43 e Reddito agrario € 82,63
- Foglio 16 part. 2209 - qualità AA frutteto e BB uliveto - classe 2 - superficie AA mq 1100 BB mq 1324 - Reddito Dominicale



- AA 5,40 BB € 25,98 e Reddito agrario AA € 4,26 BB € 11,97
- Foglio 16 part. 2243 - qualità frutteto - classe 2 - superficie mq 4088 - Reddito Dominicale € 80,23 e Reddito agrario € 36,95

Il tutto in capo a [REDACTED], nato a [REDACTED] (FC) il [REDACTED], residente in [REDACTED] - 48015 Cervia (RA).

La proprietà confina:

sul lato nord con i mappali 2176, 2175, 2174, 2178 (proprietà [REDACTED]), 2150 (proprietà [REDACTED]); sul lato est con il mappale 91 (ente urbano) e la via Balignano; sul lato sud con i mappali 2083 (proprietà [REDACTED]), 1156 (ente urbano), 689 (ente urbano); sul lato ovest con il mappale 562 e la via Cerreto.

Per la proprietà in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti: Mappa catastale, Planimetria catastale del fabbricato, visure catastali storiche ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

COMMENTI:

La planimetria catastale dell'attrezzaia è conforme allo stato dei luoghi ma l'immobile non è totalmente legittimato da titolo abilitativo (v. *Punto 13.03*).

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

- ✓ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 3618 del 17.09.2016 con trascrizione del 10.10.2016 (registro Particolare 10559 e registro Generale 16282).

I dati catastali indicati nel pignoramento, si riferiscono sia al Catasto Fabbricati che al catasto Terreni e sono:

- Foglio 16, Part. 2241, Cat. C/2, consistenza mq 52
  - Foglio 16, Part. 2241, consistenza mq.508, quale ENTE URBANO
  - Foglio 16, Part. 2179, consistenza mq 9.272
  - Foglio 16, Part. 2205, consistenza mq 1.461
  - Foglio 16, Part. 2206, consistenza mq 564
  - Foglio 16, Part. 2207, consistenza mq 9.143
  - Foglio 16, Part. 2209, consistenza mq 2.424
  - Foglio 16, Part. 2243, consistenza mq 4.088
- ✓ NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 10.10.2016 (Registro Particolare 10559 Registro Generale 16282)



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

#### QUADRO D

Nel quadro "D" non sono presenti precisazioni.

\*\*\*\*\*

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

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



La proprietà, oggetto di esecuzione immobiliare, si trova nelle colline del Comune di Longiano in località Balignano ed è formata da un podere agricolo di circa mq. 27.460 con un'attrezzaia per il ricovero dei mezzi agricoli e una vasca di raccolta dell'acqua piovana per irrigazione.

La proprietà, appartenente all'ambito agricolo è delimitata dalla via Balignano, dalla via Cerreto e sui restanti lati da altre proprietà agricole, è quindi facilmente raggiungibile da strade pubbliche e distante circa Km. 1 dal centro storico di Longiano, Km. 6 dal paese di Gambettola, Km. 7 da Savignano sul Rubicone e



Km.14 dalla città di Cesena; complessivamente, inoltre la proprietà non è recintata e accessibile su tutto il perimetro.

Il podere, posizionato lungo la via Balignano quale strada di crinale di interesse paesistico, ricade in zona di tutela ambientale e particolare pregio naturalistico.

Il contesto generale, completamente agricolo, è contraddistinto da aree con andamento collinare coltivate principalmente ad alberi da frutto (ulivi, viti, peschi, albicocchi ecc..).

La conformazione del terreno è collinare in graduale pendenza da sud a nord, tale da permettere l'utilizzo della superficie su tutta l'estensione della proprietà, sia come accessibilità che come uso agricolo.

In generale la proprietà appartiene al tessuto agricolo che per sua natura è costituito dal territorio non urbanizzato per il quale salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico.

Alla data del sopralluogo (12.02.2019) la proprietà pignorata si presentava ben identificata, identificabile e accessibile sia da via Balignano che da via Cerreto.

La proprietà è così composta:

- appezzamento di terreno coltivato pari a mq. 26.952, di cui mq. 25.852 a frutteto (albicocchi e peschi) e mq. 1.100 a uliveto;
- area di sedime dell'attrezzaia pari a mq. 508, quale cortile della stessa;
- attrezzaia agricola con conformazione planimetrica regolare di impianto rettangolare (ml.12,93 x 3,95= mq 51,1) formata da 2 vani deposito rispettivamente di mq. 37,37 e mq.10,17 e un portico, sempre di impianto rettangolare (ml.12,93 x 4,0= mq 51,7) chiuso da pannelli e/o telai vetriati.
- vasca di raccolta dell'acqua piovana con recinzione incompleta, per la quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo.

Le superfici di cui sopra, risultano da misurazioni effettuate dall'Esperto Stimatore, direttamente sulla planimetria dell'ultimo titolo abilitativo valido per la parte regolarmente autorizzata e sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcuni parametri dimensionali "a campione" per confermare la rispondenza generale dello stato dei luoghi alle planimetrie reperite.

\*\*\*\*

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

\*\*\*\*

La principale difformità edilizia in grado di alterare la determinazione della rendita catastale e di limitare la commerciabilità dell'immobile riguarda la consistenza dell'attrezzaia agricola e la vasca di raccolta dell'acqua piovana.

L'immobile, pur essendo stato dichiarato al Catasto Fabbricati nel 2016, non è regolarmente autorizzato nella sua interezza: risulta regolare infatti la porzione di immobile con i due vani a deposito di circa mq 51,1 mentre non è conforme la porzione di immobile occupato dal portico che si estende su una superficie di circa mq 51,7.

Trattandosi di territorio rurale privo di potenzialità edificatoria, tale





irregolarità incide sui parametri urbanistici e, quale aumento di volumetria, costituisce a tutti gli effetti abuso edilizio non sanabile; e come tale determina un deprezzamento della proprietà con relativa detrazione economica dal valore di stima finale della proprietà pignorata.

Argomento a parte è la regolarizzazione della vasca di raccolta dell'acqua piovana, per la quale è possibile oggi presentare richiesta di Concessione in Sanatoria, ma poichè i costi da sostenere per la Sanatoria quali spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria superano il costo della demolizione della stessa, nell'ambito della presente relazione di stima, verrà valutato e dedotto solo il costo per la demolizione della stessa (vedi Punto 20.05).

\*\*\*

Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'attrezzaia, in quanto le planimetrie catastali e quelle edilizie del titolo abilitativo dell'attrezzaia mettono l'acquirente in condizioni di effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso l'Amministrazione Comunale.

Non sono inoltre state eseguite misurazioni di dettaglio e verifiche approfondite tramite strumentazione topografica della conformazione plano-altimetrica della proprietà agricola, in quanto dalle planimetria catastali depositate è stato possibile verificarne la consistenza dimensionale complessiva.

\*\*\*\*

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi (e quindi non detratto dal valore di stima dell'immobile ai Punti 20.04 e 20.05), deve intendersi a totale carico dell'acquirente, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.

\*\*\*\*

Il fabbricato presente nella proprietà, quale attrezzaia agricola per il deposito di attrezzature e macchinari connessi all'attività agricola, è sprovvisto di allaccio alle utenze di pubblici servizi come luce, acqua, gas e fognature.

Il manufatto, oltre ad avere una struttura precaria, finiture inesistenti e stato di conservazione fatiscente è sprovvisto di qualsiasi impianto e sottoservizio e costituisce a tutti gli effetti la conformazione di un capanno in buona parte pericolante.

#### DESCRIZIONE DELL'ATTREZZAIA E DEL PODERE AGRICOLO

L'attrezzaia di semplice impianto rettangolare, nasce come capanno, destinato al deposito di prodotti agricoli e materiali vari; il portico, costruito in aderenza, anch'esso di forma rettangolare, presenta un unico vano per il ricovero di mezzi agricoli e attrezzature.

L'immobile è caratterizzato dalla presenza di due portoni di accesso ai vani principali (deposito più grande e portico) sul lato minore del rettangolo e tale accesso è orientato ad una porzione di cortile dell'attrezzaia con conformazione leggermente pianeggiante.

La struttura verticale del capanno è formata da piccoli pilastri prefabbricati in



cemento, quasi completamente privi di fondazione con pareti tamponate da blocchi forati di ridotto spessore.

Il portico ha una struttura portante simile a quella del capanno, con piccoli pilastri in cemento prefabbricato, assenza di fondazioni e tamponamenti con pannelli vetrati di chiusura, in parte intelaiati.

Su entrambi i manufatti è presente una copertura a falda unica inclinata formata da un comune pannello in lamiera ondulata coibentata semplicemente appoggiato sulla struttura sottostante, la quale è costituita da semplici travi in cemento prefabbricato o in acciaio di spessori variabili.

Gli infissi esistenti sono in legno non trattato e molte aperture sono sprovviste di chiusura o di serratura di sicurezza; inoltre la porzione di deposito accessibile dal retro è priva di infissi e di copertura.

Tutte le finiture presenti sono di tipo precario, pressochè inesistenti, per le quali non si procede ad una descrizione dettagliata in quanto non influenti nei parametri di stima e quantificazione del valore dell'immobile.

Nell'immobile sono assenti tutti i servizi di acqua, luce, gas, fognature ecc..

Il podere agricolo è formato da un unico appezzamento di terreno con lieve pendenza a salire da nord a sud.

La superficie è completamente coltivata con alberi da frutto in regolare sesto di impianto e assenza di fallanze colturali.

Il terreno si presenta di consistenza omogenea e lavorazione superficiale idonea al tipo di coltura con aspetto fertile su tutta l'estensione.

Le specie vegetali coltivate sono:

albicocchi su buona parte della proprietà con impianto di probabile anno 2012 a finalità produttiva;

peschi e ulivi su una porzione della proprietà minore, stessa probabile epoca di impianto (2012) e stesse finalità produttive.

L'impianto colturale è privo di sistema d'irrigazione superficiale e si presuppone che tale operazione venga effettuata con mezzi mobili dal bacino di raccolta presente in loco.

La vasca di raccolta dell'acqua piovana per irrigazione con recinzione perimetrale incompleta è formata da manufatti perimetrali contenitivi ricoperti da un telo impermeabilizzante in PVC bianco; la recinzione è formata dai montanti metallici verticali ma è priva di pannelli solitamente costituiti da rete metallica plastificata.

#### ✓ STATO DI CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato, il livello di finiture e le condizioni conservative della struttura portante sono molto degradate e diverse porzioni del manufatto sono a rischio di crollo.

E' pertanto auspicabile, come unico possibile intervento di ristrutturazione dell'immobile, effettuare una demolizione e ricostruzione della stessa volumetria per la sola parte di attrezzaia con regolare autorizzazione comunale (*vedi Punto 13*).

#### ✓ CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà viene misurata con le murature esterne per intero, in mezzeria per i divisori ed è la seguente:



- Attrezzaia agricola (autorizzata) con altezza utile interna variabile da cm. 290 a cm. 345 e superficie netta interna di mq. 47,54; Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 51,1.
- Portico (abusivo) con altezza utile interna variabile da cm. 272 a cm 335; Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq.51,7.
- Podere agricolo coltivato a albicocchi e in parte a peschi pari a mq. 25.852.
- Podere agricolo coltivato ad ulivi pari a mq. 1.100.

Le superfici dichiarate dell'attrezzaia sono desunte dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio valido (CONCESSIONE IN SANATORIA N.457 del 22.06.1988) con successiva verifica in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle consistenze complessive esistenti.

Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio, poichè la completezza degli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato e 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 anche presso il Comune di Longiano.

L'immobile edilizio, oggetto di pignoramento, quale semplice capanno agricolo, privo di minimi requisiti dimensionali e igienico-ambientali non necessita di certificato di abitabilità.

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, si rileva che la porzione di manufatto adibita a portico e regolarmente accatastata non è legittimata da alcun titolo edilizio e costruita abusivamente in epoca successiva a quella del condono edilizio (1988) che ha legittimato la sola attrezzaia, quale capanno agricolo.

Ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, 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 irregolarità o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

Anche la valutazione dell'immobile si basa sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti.

La catalogazione delle pratiche, però, soprattutto per quelle di epoca remota come quella in esame, non fornisce quasi mai risultati totalmente completi e attendibili, in quanto spesso effettuata con metodologie disarticolate e non sempre verificate dagli addetti dell'Amministrazione Comunale.

Negli anni, infatti, si sono alternati metodi di archiviazione differenti, a partire da quello sul nominativo del proprietario, insieme a metodi sull'indirizzo o sul nominativo della Ditta e queste differenti procedure hanno prodotto archivi di difficile consultazione.

E' consuetudine, al termine di una consultazione, non avere la sicurezza da parte dell'Amministrazione Comunale di avere reperito tutti gli atti ufficiali esistenti



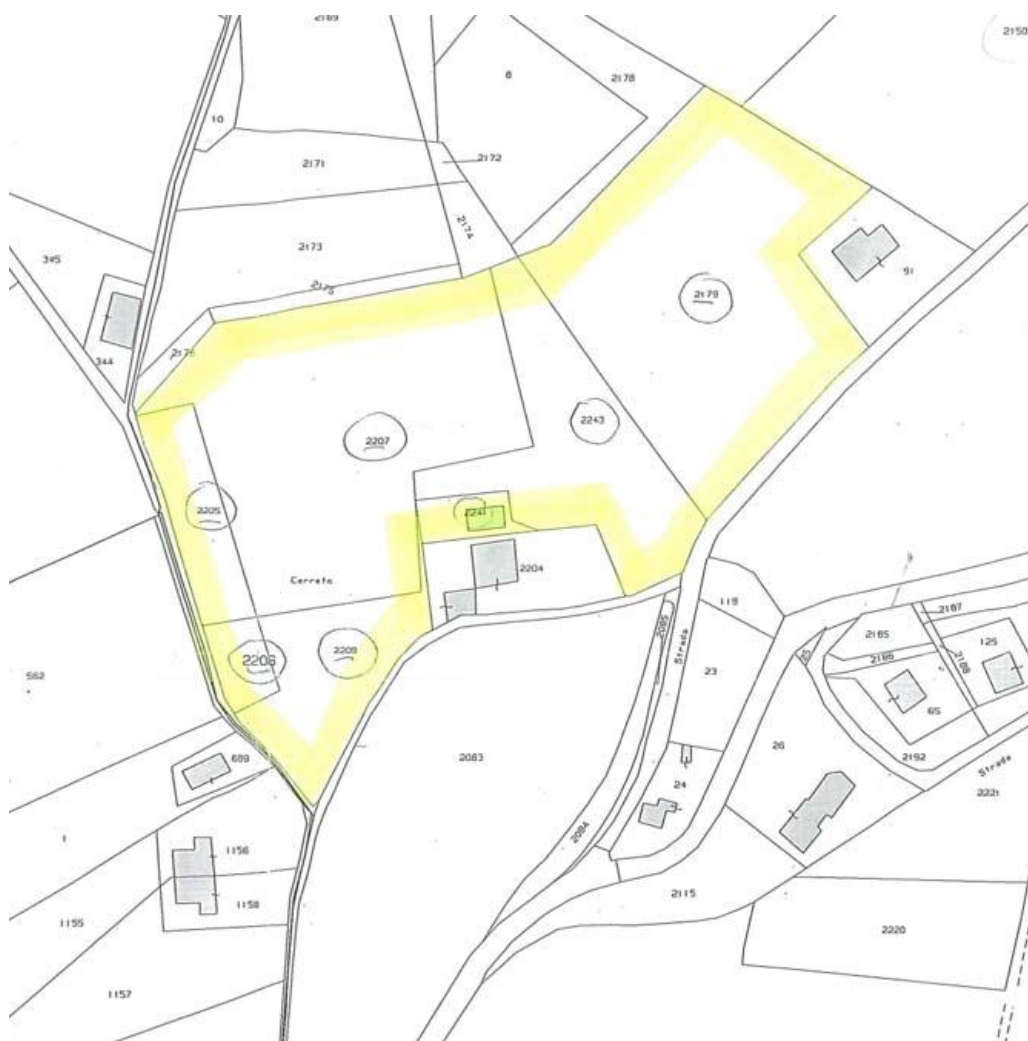
che interessano una proprietà e solo quando gli archivi comunali verranno riorganizzati con una catalogazione basata sui dati catastali, si potrà risolvere questa problematica di attendibilità e completezza degli atti reperiti.

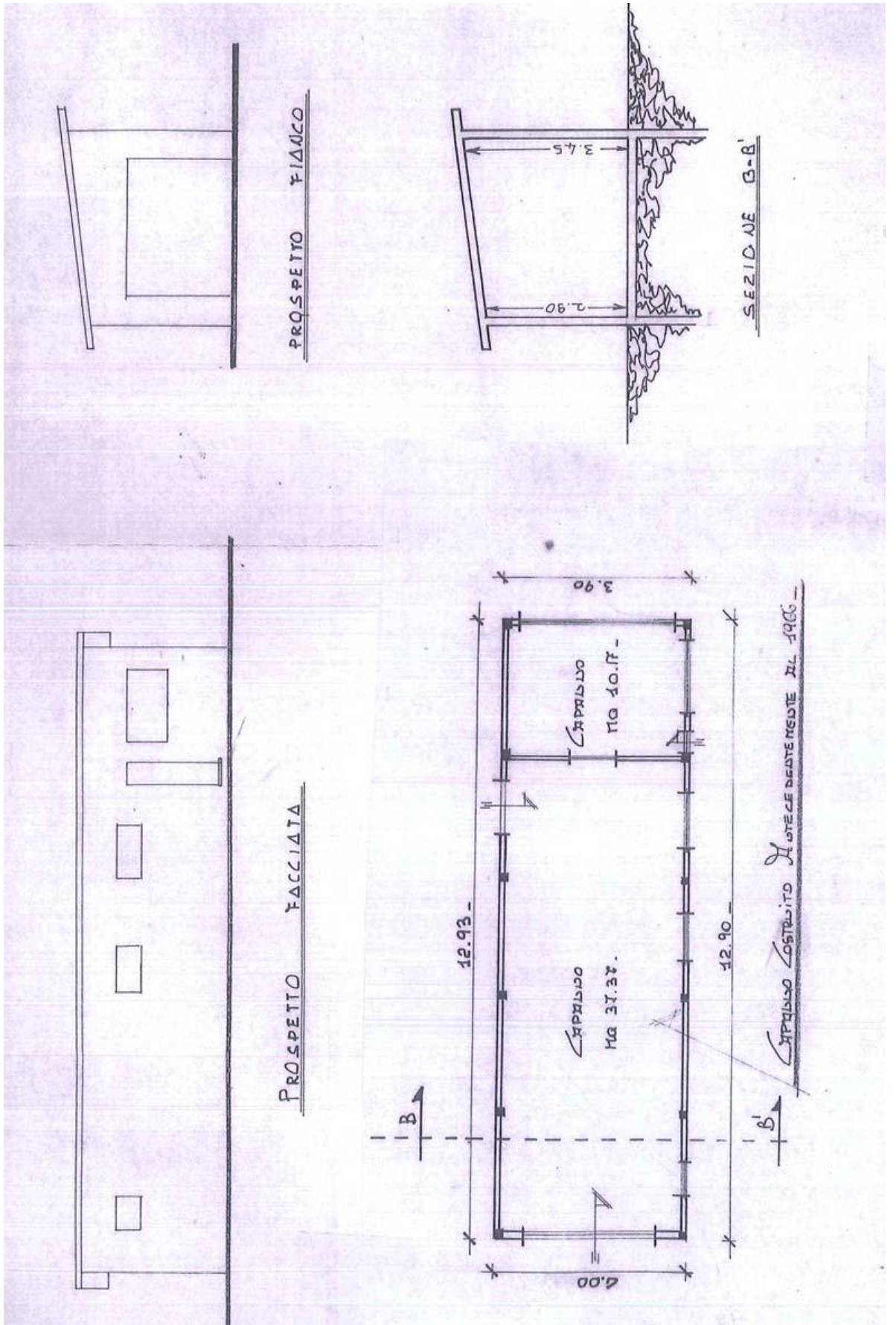
E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno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

## 02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E RILIEVO FOTOGRAFICO

Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria, estrapolata dagli elaborati del titolo abilitativo approvato risalente alla Concessione in Sanatoria (Legge 47/1985) N.457 del 22.06.1988 per "opere eseguite ai fabbricati adibiti a civile abitazione e capanni", nella [REDACTED].

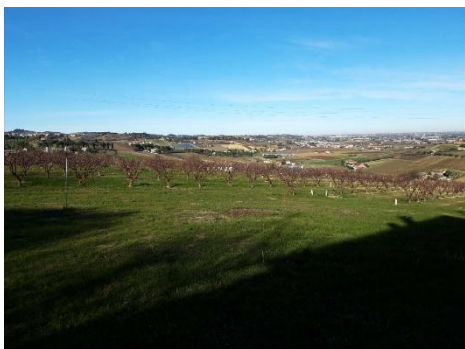
Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante il sopralluogo del 12.02.2019 e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.





➤ RILIEVO FOTOGRAFICO

Le immagini fotografiche riprese durante il sopralluogo e completate con didascalia, vengono inserite nel corpo della presente relazione estimativa e sono disponibili anche in allegato (v. All. 04).



Vista generale del podere agricolo



Attrezzaia, podere e via Balignano in lontananza



Vista attrezzaia



Vista del giardino



Attrezzaia - vista nord est



Attrezzaia - vista del portico - fronte nord est



Attrezzaia - vista sud ovest



Attrezzaia - vista del portico fronte nord





Attrezzaia - porzione a cielo aperto



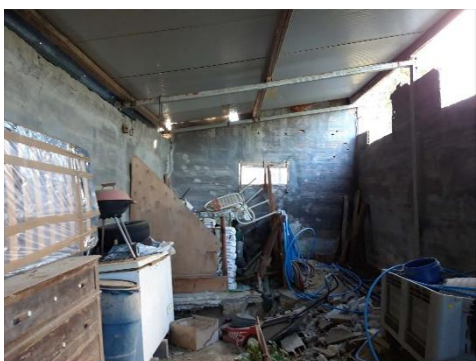
Vasca di raccolta dell'acqua piovana



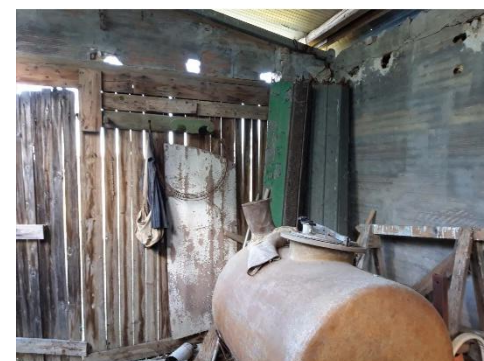
Vista della porzione attrezzaia a cielo aperto



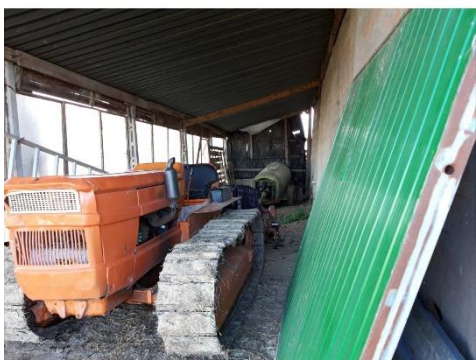
Vasca dell'acqua piovana con recinzione incompleta



Vista interna dell'attrezzaia



Vista dell'ingresso dell'attrezzaia



Vista interna del portico



Vista del podere agricolo da via Balignano





Vista del podere agricolo da via Balignano



Albero da frutto - Albicocco



Podere - Alberi da frutto - Albicocchi



Podere - Ulivi

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

#### **03.01) PROPRIETA'**

I beni risultano in capo all' esecutato per l'intero, sia come atto di provenienza che come intestazione al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano.

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

Il titolo di provenienza della proprietà in capo all'esecutato è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Alfredo D'Ausilio in data 22.07.2016 (repertorio n. 146222 - raccolta n. 31440 - registrato a Cesena il 28.07.2016 al n.5881 serie 1T - trascritto a Forlì il 29.07.2016 all'art. 8171) dove l'esecutato accetta l'eredità del padre [REDACTED], [REDACTED], residente in vita a Longiano in via Balignano,60 e ivi deceduto il [REDACTED] (repertorio 1230/9990 del 28.09.2016), in forza di testamento pubblico a rogito del notaio Dott. Antonio Porfiri in Cesena del 02.04.2009 (Rep. n.336), richiesto di registrazione con verbale a rogito del notaio Dott. Antonio Porfiri in Cesena il 14.01.2016 (Rep. n. 230240/55989),





registrato a Cesena il 19.01.2016 al n. 436 serie 1T.

Nell'atto di testamento pubblicato venivano dichiarati eredi del signor [REDACTED] la moglie [REDACTED] per la quota di legittima, il figlio [REDACTED] per la casa di via Balignano con cortile di circa mq.1.500, il figlio [REDACTED] per l'appezzamento di terreno sito in via Balignano con attrezzatura agricola e la figlia [REDACTED] per una somma di denaro inferiore alla legittima, come tutte le parti riconoscono.

Inseguito alla morte della sig.ra [REDACTED] il 22.07.2016 presso lo studio del notaio Alfredo D'Ausilio viene stipulato un atto di "rinunzia ad azione di riduzione ed acquiescenza a disposizione testamentaria con accettazione di eredità" dove [REDACTED], [REDACTED] stipulano quanto segue:

- [REDACTED] accetta il testamento e presta totale acquiescenza a disposizioni testamentarie, rinunciando a richiedere la riduzione delle disposizioni testamentarie lesive.

- [REDACTED] con procura di [REDACTED] accetta l'eredità e il testamento del defunto padre [REDACTED] e riceve fabbricato sito a Longiano in via Balignano, 60 con relativo garage pertinenziale e cortile esclusivo, rispettivamente censiti in Catasto del Comune di Longiano al Foglio 16 Part. 2204 (ente urbano di mq. 1.789); Foglio 16 Part. 2204 Sub 4 (cat. A/3 - cl.1 - vani 11,5 - Piano T,1,2 - R.C. €683,01); Foglio 16 Part. 2204 Sub 5 (cat. C/6 - cl.2 - mq. 56 - R.C. €127,25).

- [REDACTED] accetta l'eredità e il testamento del defunto padre e riceve fabbricato con podere agricolo, rispettivamente censiti in Catasto del Comune di Longiano al Foglio 16 Part.2241 (ente urbano di mq 508 e attrezzaia sita in via Balignano cat. C/2 - cl.1 - mq 52 - R.C. €128,91); Foglio 16 Part. 2179 (mq 9.272), Part. 2205 (mq 1.461), Part. 2206 (mq 564), Part. 2207 (mq 9.143), Part. 2209 (mq 1.100), Part. 2209 (mq 1.324), Part. 2243 (mq 4088).

#### VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nessuno.

#### COMMENTI

Nell'atto non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione.

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

Fino a coprire il ventennio, i titoli antecedenti risultano essere i seguenti:

Con atto di compravendita a rogito del Dr. Alipio Diambri, già notaio in Cesena, il 17.03.1950 (rep. n. 4284/9106) registrato a Cesena il 03.04.1950 al n.1767 e trascritto a Forlì il 06.04.1950 all'art. 1872, la sig.ra [REDACTED] vende ai sig.ri [REDACTED] terreno in Longiano censito al Foglio 16 Part. 6/B di mq 682, 8 di mq 3.198, 61/B di mq 12.660 e 62/B di mq 5.060.

\*\*\*\*

A seguito di successione in morte di [REDACTED], deceduto il 03.10.1950, registrata a Cesena il 02.04.1951, Den.n.61 Vol.n.252, trascritta a Forlì il 01.05.1951 all'art. 2500, l'intera quota di piena proprietà del terreno in Longiano,



censito al Catasto terreni di detto comune al Foglio 16 Part. 11 di mq 2.025, 12 di mq 23.680, 13 di mq 404, 31 di mq 3.972, 32 di mq 682 e 33 di mq 22.485, passa a [REDACTED], proprietari; e a [REDACTED] fu [REDACTED] per l'usufrutto parziale.

\*\*\*

Successivamente con atto di compravendita a rogito del Dr. Orfeo Porfiri, già notaio in Cesena, in data 15.01.1969 (rep.n. 58845/6401) registrato a Cesena il 04.02.1969 al n. 497 e trascritto a Forlì il 13.02.1969 all'art. 1649, i sig.ri [REDACTED] vendono ai sig.ri [REDACTED] nato a Longiano il 19.12.1914 e [REDACTED] nato a Longiano il 26.05.1926, la quota di 2/4 su fondo rustico con fabbricato rurale in Longiano, Fraz. Balignano, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 16, Part. 8 di mq 3.198, 11 di mq 2.025, 12 di mq 21.860, 13 (F.R.) di mq 404, 76 di mq 1.820, 91 di mq 12.660, 92 di mq 682 e 94 di mq 5.060.

\*\*\*

Successivamente con Atto amministrativo del 05.08.1989 registrato a Cesena il 20.07.1988 (den.n.31 Vol.n.550) certificato di denunciata successione. A seguito del decesso del sig. [REDACTED] avvenuto il 21.01.1988, la quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili censiti in catasto del Comune di Longiano al Foglio 16 Part. 8 di mq 3.198, 91/b di mq 11.003, 91/a di mq 1.657, 92 di mq 682, 94 di mq 5.060, 11 di mq 2.025, 13 di mq 404, 12 di mq 21.860 e 76 di mq 1.820 oltre agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano al Foglio 16 Part. 91 sub 1, 2, 3 ,4; passano a [REDACTED] nato a Longiano il 26.05.1926.

\*\*\*

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

\*\*\*

Negli atti elencati fino a coprire il ventennio e in quello di provenienza, non risultano riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

\*\*\*\*

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all' esecutato indicato al *Punto 03.02*, richiesto in copia al notaio Dott. Alfredo D'Ausilio del 22.07.2016, si allega alla presente relazione 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 ABBAIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567 COMMA 2, ULTIMA PARTE. C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERA' AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E**



**DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.**

**Iscrizioni – Trascrizioni**

Per l'immobile in oggetto è stato prodotto Certificato Notarile (Dott. Notai Antonio e Marcello Porfiri) di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì i nominativi della persona esecutata alla data del 15.10.2018, del 15.02.2019 e del 16.04.2019, provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipocatastali 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, sugli immobili 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, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a nome [REDAZIONE] gravanti sugli immobili del Comune di Longiano, distinti in Catasto Terreni al foglio 16 Part. 2241 (ente urbano di mq 508), 2179 (mq 9.272), 2205 (mq 1.461), 2206 (mq 564), 2207 (mq 9.143), 2209 (mq 2.424), 2243 (mq 4.088) e Catasto Fabbricati al Foglio 16 Part. 2241 (C2 magazzini e locali di deposito di mq 52):

➤ **Trascrizione a favore del 29.07.2016**

Registro Particolare 8171 Registro Generale 12565

**ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'**

Rep. N. 146.222/31.440 a rogito del Dr. Alfredo D'Ausilio Notaio in Savignano sul Rubicone – successione testamentaria contro [REDAZIONE] e a favore di [REDAZIONE] relativamente a:

-Catasto terreni di Longiano (FC) Foglio 16 Part. 2204 (mq 1.789)

-Catasto Fabbricati di Longiano (FC) Foglio 16 Part. 2204 sub 4,5.

a favore di [REDAZIONE] relativamente a:

-Catasto terreni di Longiano (FC) Foglio 16 Part.2241 (ente urbano di mq 508), 2179 (mq 9.272), 2205 (mq 1.461), 2206 (mq 564), 2207 (mq 9.143), 2209 (mq 2.424), 2243 (mq 4.088).

-Catasto Fabbricati di Longiano (FC) Foglio 16 Part. 2241 Categoria C/2 (mq 52).

**QUADRO D**

[REDAZIONE] *FIGLI. ANCORCHE' LA PRESENTE TRASCRIZIONE VENGA RICHIESTA RELATIVAMENTE AL SINGOLO BENE, L'ACCETTAZIONE DEVE INTENDERSI RIFERITA ALL'INTERA EREDITA' DEL DEFUNTO.*

➤ **Trascrizione contro del 10.10.2016**

Registro Particolare 10559 Registro Generale 16282

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 3618/2016 del 17.09.2016



- a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- contro [REDACTED], nata a [REDACTED]
- gravante l'intero di piena proprietà su immobili del Comune di Longiano (FC) al Catasto Terreni - Foglio 16, Part. 2241 (ente urbano), 2179, 2205, 2206, 2207, 2209, 2243; e al Catasto Fabbricati – Foglio 16, Part. 2241 (C/2- deposito magazzino di mq 52).

QUADRO D

NULLA DA SEGNALARE.

➤ Trascrizione a favore del 21.11.2016

ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

Registro Particolare 12157 Registro Generale 18776

Pubblico ufficiale Cesena - Repertorio 1230/9990 del 28.09.2016

Certificato di denunciata successione (data morte [REDACTED] del signor [REDACTED])

L'intera quota di piena proprietà passa a [REDACTED] relativamente a:

-Catasto terreni di Longiano (FC) Foglio 16 Part. 2204 (mq 1.789)

-Catasto Fabbricati di Longiano (FC) Foglio 16 Part. 2204 sub 4,5.

L'intera quota di piena proprietà passa a [REDACTED] relativamente a:

-Catasto terreni di Longiano (FC) Foglio 16 Part.2241 (ente urbano di mq 508), 2179 (mq 9.272), 2205 (mq 1.461), 2206 (mq 564), 2207 (mq 9.143), 2209 (mq 2.424), 2243 (mq 4.088).

-Catasto Fabbricati di Longiano (FC) Foglio 16 Part. 2241 Categoria C/2 (mq 52).

QUADRO D

*L'EREDITA' E' STATA DEVOLUTA PER TESTAMENTO PUBBLICO ATTO  
NOTAIO PORFIRI, REG.TO A CESENA IL 19.01.2016 AL N. 436 SERIE IT.*

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

Trattandosi nel caso di specie, di pignoramento di intera e piena proprietà, non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.

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

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

Presso L'Agenda delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale dell'immobile e visure catastali (v. All. 02).

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione dell'Agenda delle



Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.**

La proprietà risulta in parte occupata da terzi per la conduzione in affitto di fondo agricolo finalizzata alla coltivazione di prodotti agricoli, tramite "*contratto di affitto di fondo rustico*" regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate (v. All. 10).

Il contratto d'affitto è stato stipulato il 01.09.2013 fra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] per la società [REDACTED] & C. soc. semp. (C.F. [REDACTED]).

All'epoca del contratto (2013) il signor [REDACTED] dava in locazione al signor [REDACTED] l'intero fondo agricolo con esclusione della propria casa di abitazione e di tutti i capanni esistenti, fra cui anche quello oggetto di pignoramento; in particolare dava in locazione Foglio 16 Part. 2179 (mq 9.272), 2205 (mq 1.461), 2206 (mq 564), 2207 (mq 9.143), 2208 (mq 4.450), 2209 (mq 2.424), per una superficie complessiva di mq. 27.314.

Successivamente però, nell'ambito della proprietà, inseguito alla morte del signor [REDACTED] e all'attuazione delle disposizioni testamentarie, nel 2016 vengono effettuati nuovi atti che modificano la consistenza catastale della proprietà ed in particolare:

- frazionamento al Catasto Terreni del 27.04.2016 (protocollo n. FO0037757) in atti dal 27.04.2016 presentato il 27.04.2016 (n. 37757.1/2016) dove la Part. 2208 di mq 4.450 viene frazionata e crea le Part. 2243 di mq 4.088 e Part. 2242 di mq 362 e con lo stesso atto la Part. 2204 di mq 1.935 viene frazionata e crea le Part. 2241 di mq 508 e 2204 di mq 1.427.
- denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del 06.06.2016 (protocollo n. FO0049179) in atti dal 07.06.2016 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 17471.1/2016), dove le Part. 2204 sub 1, sub 2 e sub 3



vengono soppresse e creano le Part. 2204 sub 4, sub 5 e part. 2241.

Gli atti successivi al contratto d'affitto sopradescritti, sia in ambito catastale che di proprietà dopo la morte del sig. ██████████, modificano i contenuti del contratto d'affitto del fondo rustico, e anche se andavano regolarmente rettificati presso l'Agenzia delle Entrate con atto di aggiornamento, non costituiscono motivo di non validità del contratto di affitto; infatti esso è regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate il 18.09.2013, decorre dalla data del 11.11.2013, termina il 10.11.2023 e non è stato registrato in conservatoria come da ispezione ipotecaria effettuata il 15.02.2019 a nome di ██████████ (vedi All.08).

Il canone complessivo concordato è € 1.200 all'anno da versare con rata unica anticipata entro il 31 dicembre di ogni anno.

Fra le clausole concordate l'affittuario si impegna a custodire i beni con la diligenza del buon padre di famiglia e si obbliga a curare la coltivazione di tutti i terreni secondo le regole della buona tecnica agraria; si precisa inoltre che le migliorie che l'affittuario intende effettuare (impianti fruttiferi) sono autorizzate dal proprietario del fondo e qualora la proprietà avesse trovato un acquirente del terreno, l'affittuario si impegna a restituire il fondo a raccolto ultimato con richiesta di inventario degli impianti fruttiferi al fine di valutare eventuale risarcimento economico.

Considerando gli attuali valori del mercato delle locazioni e la manutenzione ordinaria del fondo che grava sull'affittuario, la cifra di € 1.200 all'anno rimane congrua alla consistenza della proprietà agricola affittata e alle sue potenzialità; si precisa che il capanno oggetto di pignoramento è escluso dal contratto di affitto.

**08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES. VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

#### **08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Dalla lettura dell'atto sopradescritto, non risultano gravare sull'immobile vincoli che si possano intendere rimanere in carico dell'acquirente.

Non esistono, inoltre, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso della proprietà.

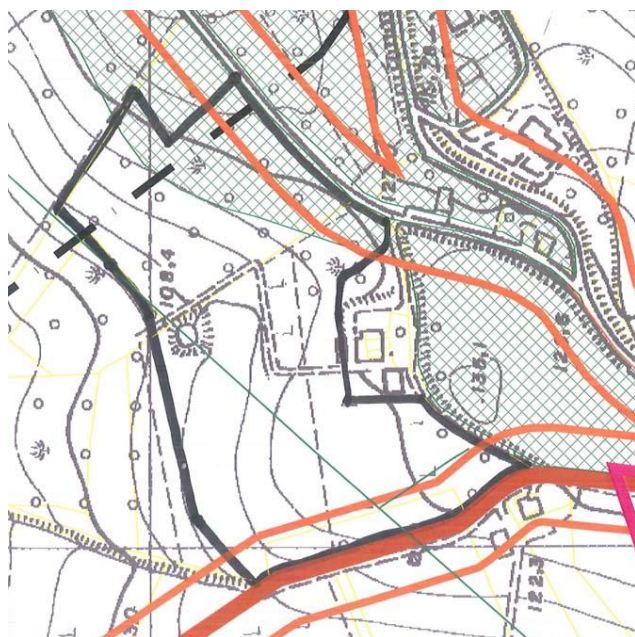
**08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)**

La proprietà non risulta vincolata ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per la



stessa 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 PRG vigente dal 22.03.2017, ai sensi dell'art.30, comma 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e nella planimetria di zonizzazione PRG con perimetrazione nera, la proprietà ricade in parte in zona agricola normale (E1) e in parte in zona agricola di tutela dei profili paesistici (E6); regolamentato dall'art. 21 (Zone territoriali omogenee E - zone agricole) delle Norme di Attuazione del Comune di Longiano (NTA PRG 2000 adeguamento marzo 2017).



PRG vigente dal 22.03.2017

Come evidenziato dalla planimetria allegata, l'area è interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto A.T. e dalla linea elettrica M.T.

Sono fatte salve le ulteriori eventuali disposizioni per ambito territoriale di appartenenza riportate nel PTCP approvato con Delibera del C.P. n. 70346/146 in data 19.07.2010 e ss.mm., nonché le prescrizioni riportate nel Piano Stralcio per il rischio idrogeologico e quelle connesse alle fasce di rispetto degli elettrodotti e delle strade.

Non risultano altri vincoli particolari di PRG, 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 PRG del Comune di Longiano.

**09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

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



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

La proprietà pignorata è un podere agricolo e l'unico manufatto esistente, quale capanno agricolo non rientra in condominio e pertanto non vi sono spese condominiali di nessun tipo.

\*\*\*

Le spese di gestione del terreno possono variare in funzione di quello che viene coltivato e della redditività del prodotto ricavato, ma poichè l'impianto fruttifero coltivato oggi dall'affittuario non può avere un reddito costante nei decenni, si ipotizza il costo di manutenzione di un impianto fruttifero già sfruttato e un terreno lasciato incolto con erba spontanea; a tale scopo vengono quantificati di massima 2 sfalci d'erba e 1 potatura delle piante esistenti all'anno con un importo complessivo di circa € 1.500 all'anno.

Le spese di manutenzione ordinaria del fabbricato, considerando le condizioni di usura alquanto elevate, sono di difficile quantificazione e quindi possono variare in funzione delle condizioni di degrado delle componenti prossime al crollo, escludendo interventi di manutenzione straordinaria più invasivi e risolutivi che saranno necessari sicuramente in tempi brevi, la cifra ipotizzabile per la manutenzione ordinaria del capanno agricolo è di circa €1.000 all'anno.

\*\*\*

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

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longiano è stato richiesto il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato in data 07.11.2018 (prot. n. 14043) dal quale si certifica che ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2°-3°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il terreno in via Balignano distinto in Catasto al Foglio 16 Mappali 2241, 2179, 2205, 2206, 2207, 2209, 2243 ha la seguente destinazione urbanistica;

- Destinazione d'uso urbanistica nel PRG vigente dal 22.03.2017:  
E1 - ZONA AGRICOLA NORMALE  
E6 - ZONA AGRICOLA DI TUTELA PROFILI PAESISTICI





- Vincoli speciali riportati nello strumento urbanistico:  
Area interessata da fascia di rispetto elettrodotto A.T. e da linea elettrica M.T.
- Vincoli speciali per strumenti urbanistici di attuazione:  
Nessuno
- Altri vincoli e prescrizioni:  
Sono fatte salve le ulteriori eventuali disposizioni per ambito territoriale di appartenenza riportate nel PTCP approvato con Delibera del C.P. n. 70346/146 in data 19.07.2010 e ss.mm., nonché le prescrizioni riportate nel Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico e quelle connesse alle fasce di rispetto degli elettrodotti e delle strade.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) si allega alla presente relazione di stima (v. All. 06).

**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.**

**1) Capanno agricolo:** Il capanno che risale ad epoca antecedente al 1966 risulta regolarmente autorizzato tramite CONCESSIONE in SANATORIA N°457 del 22.06.1988 ai sensi dell'art. 35 della Legge n.47/1985.

La volumetria complessiva del capanno risulta pertanto regolarmente autorizzata, mentre il vano portico, le cui dimensioni raddoppiano la consistenza complessiva del capanno originario, non è autorizzato da alcun titolo abilitativo.

Anche se al Catasto Fabbricati nel 2016 è stato denunciato un immobile costituito da 2 locali a deposito e un vano portico (protocollo n. FO0049179 del 07.06.2016), ad oggi la parte di immobile ad uso portico è completamente abusiva e, trattandosi di area agricola priva di potenzialità edificatoria, nemmeno regolarizzabile tramite Concessione in Sanatoria.

Nello stato dei luoghi, pertanto risulta un vano portico tamponato con pannelli vetriati, totalmente difforme e quindi da demolire.

Contemporaneamente nel podere coltivato è stata individuata anche una vasca di raccolta dell'acqua piovana con recinzione incompleta per la quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo valido.

**2) Podere agricolo:** La proprietà agricola confinante con il fabbricato risulta conforme alla descrizione catastale depositata presso Agenzia delle Entrate - Ufficio di Forlì - Territorio - servizi catastali; è infatti corrispondente allo stato dei luoghi la qualità del terreno a frutteto su buona parte e a uliveto su una porzione minore, la classe 2 e la superficie catastale complessiva, pari a mq 26.952.



Si precisa che la verifica delle superfici non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto le informazioni 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.

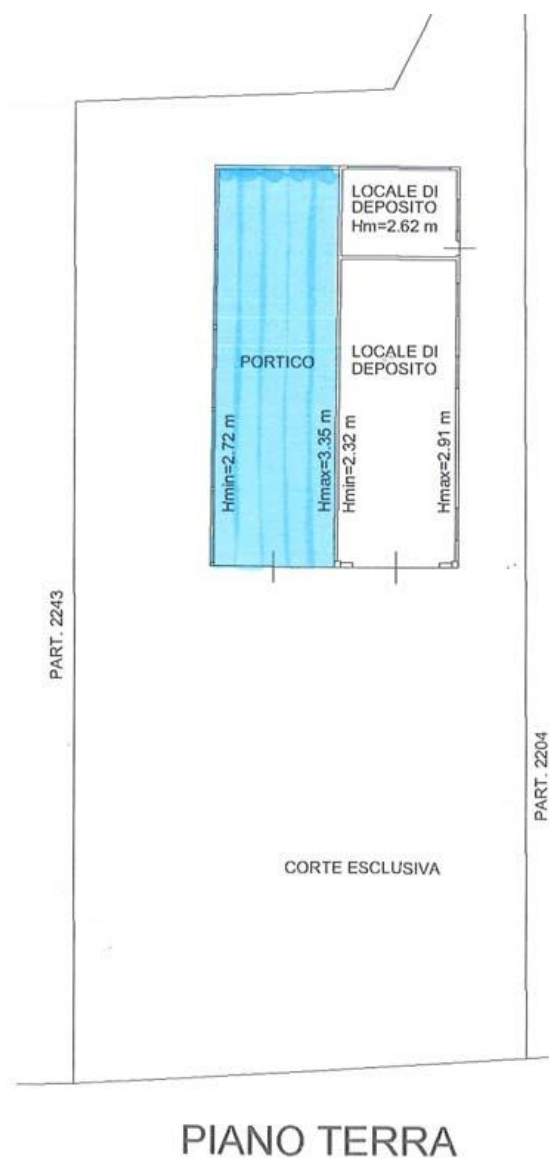
### 13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Presso il Comune di Longiano si è proceduto a richiedere i precedenti autorizzativi del capanno agricolo depositati in archivio e l'unica documentazione emersa è una Concessione edilizia in Sanatoria N°457 del 22.06.1988 ai sensi dell'art.35 della Legge n.47/1985 (v. All. 11).

Il capanno pertanto, costruito prima del 1966, è stato condonato nel 1988 e si presenta come semplice capanno agricolo, privo di impianti.

La parte costruita ad uso portico è invece completamente abusiva e andrà demolita.

Si allega una planimetria con evidenziata in azzurro la porzione di immobile da demolire.



### **13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI**

Nel territorio rurale il P.R.G. persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente. Di norma non è più possibile la realizzazione di nuove abitazioni agricole; eventuali nuovi fabbisogni abitativi dovranno essere soddisfatti attraverso il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente (storico e non), ovvero attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, qualora non in contrasto con la disciplina conservativa.

L'eventuale nuova edificazione è ammessa solo per aziende agricole (imprenditori agricoli o coltivatori diretti) di nuova formazione con superficie dell'azienda > 5 Ha (pianura) o > 10 Ha (collina) e per aziende agricole esistenti con superficie dell'azienda > 3 Ha; fermo restando la verifica della capacità edificatoria residua dei terreni individuati nell'azienda agricola in rapporto ad eventuali scorpori di altri edifici abitativi a seguito di frazionamenti avvenuti nel passato.

In generale quindi, trattandosi di Territorio Rurale (zona omogenea E1 - agricola normale - e zona omogenea E6 - tutela dei profili paesistici), per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione che attualmente non attribuiscono una vera potenzialità edificatoria e l'eventuale intervento sui manufatti esistenti ammette solo le categorie d'intervento del recupero, dalla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, all'accorpamento di manufatti e alla demolizione con ricostruzione della stessa volumetria.

Infine però, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo, 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 dei manufatti edilizi esistenti nella proprietà sono emerse in difformità edilizia il portico del capanno agricolo e la vasca di raccolta dell'acqua piovana.

Per entrambi verrà quantificato un costo in deduzione sul valore finale per la demolizione (*vedi Punto 20.05*).

In generale si precisa che non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio della proprietà, ritenendo che con le planimetrie del progetto condonato nel 1988, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e 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 tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato.



**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.**

Il portico, quale difformità edilizia dal titolo abilitativo valido, non è regolarizzabile in sanatoria.

La vasca di raccolta dell'acqua piovana invece può essere regolarizzata tramite Concessione in Sanatoria ma poichè si tratta di un'opera di minore entità edilizia, la spesa complessiva da sostenere (spese tecniche, diritti e sanzioni amministrative) supera il costo della demolizione totale, per cui l'Esperto Stimatore prenderà in considerazione la demolizione totale con quantificazione del costo in deduzione al valore finale degli immobili (v. *Punto 20.05*).

\*\*\*

Non risultano istanze di Sanatoria in corso presentate al Comune di Longiano.

**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 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 FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 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 ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO *IN PARTE QUA* DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 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.**

L'immobile pignorato è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto rientra nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del D.L. 192/2005.

In particolare si tratta di fabbricato agricolo "non residenziale" sprovvisto di impianti per la climatizzazione estiva ed invernale con destinazione d'uso a "deposito" e superficie utile inferiore a mq. 50 (mq. 47,54).

**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).**

L'immobile è stato accatastato nel 2016 (Protocollo n. FO0049179 del 07.06.2016) e sulla base degli elementi reperiti presso l'Archivio Comunale di Longiano, la planimetria catastale è difforme dal titolo abilitativo valido che risale al 1988, ma conforme allo stato dei luoghi rilevato il 12.02.2019.

La planimetria catastale, quindi verrà aggiornata inseguito alla demolizione delle opere non conformi e il costo della pratica catastale con i relativi diritti da pagare verrà quantificato e detratto nelle deduzioni ai *Punti 20.04 e 20.05*.

La planimetria catastale dell'immobile si allega (v.All. 02).



**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE, SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00).**

Non sono state rilevate variazioni colturali e pertanto non è necessario eseguire aggiornamenti catastali al Catasto Terreni.

**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 "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta di proprietà immobiliari con caratteristiche simili a quelli in esame.

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

✓ **POSIZIONE E INSERIMENTO NEL CONTESTO URBANISTICO**

La proprietà si trova in territorio rurale caratterizzato da zona agricola in area collinare con ambiti sempre agricoli tutelati da interesse paesistico sulle fasce che costeggiano la strada di crinale via Balignano.

A meno di Km. 1 di distanza dal Centro storico del Comune di Longiano, la proprietà, posizionata lungo la via Balignano e la via Cerreto, si trova in un contesto collinare panoramico ottimamente esposto e di pregio naturalistico e ambientale; le proprietà confinanti come quella in esame sono regolarmente coltivate su tutta l'estensione, principalmente con impianti di alberi da frutto, quali ulivi e e frutteti di pomacee.



✓ CARATTERISTICHE FISICHE DEL FONDO AGRICOLO E ACCESSO ALLA PROPRIETA'

La conformazione fisica del podere agricolo è costituita da un unico appezzamento in modesto declivio collinare, ben esposto ai raggi solari e privo di interruzioni con strade o canali idraulici.

L'intera estensione della proprietà facilmente accessibile dalla via Balignano e dalla via Cerreto è totalmente coperta da filari di alberi da frutta (albicocchi e ulivi) impiantati nel 2012-2013 con regolare sesto d'impianto.

All'estremità della proprietà, nella parte alta è presente un capanno agricolo con mezza volumetria regolarmente legittimata da titolo edilizio e nella parte bassa una vasca di raccolta dell'acqua piovana per irrigazione per la quale, presso l'Archivio Comunale, non è emerso alcun titolo abilitativo.

✓ MANUFATTI ESISTENTI - CARATTERISTICHE - REGOLARITA' URBANISTICA - STATO DI CONSERVAZIONE E VETUSTA'

Il capanno agricolo con destinazione d'uso "deposito" è stato costruito prima del 1966 e condonato nel 1988 (Concessione in Sanatoria N°457 del 22.06.1988).

La parte di capanno con destinazione d'uso "portico" è stata costruita successivamente senza autorizzazione edilizia e anche se nel 2016 è stata accatastata insieme al deposito, rimane abusivo e pertanto da demolire con aggiornamento catastale finale.

La vasca di raccolta dell'acqua piovana, anch'essa priva di autorizzazione edilizia, può essere regolarizzata con concessione in sanatoria o demolita.

I materiali e le finiture del capanno agricolo, sono altamente degradati e pur essendo ancora funzionanti e utilizzabili per un uso immediato, non rispondono più alle esigenze funzionali dell'attuale mercato immobiliare e si configurano come elementi di aspetto alquanto precario.

Le componenti edilizie del manufatto, come pilastri, tamponamenti, copertura e fondazioni sono al limite della tenuta sia dal punto di vista strutturale che da quello estetico funzionale; infatti la struttura prende acqua in più punti e le componenti strutturali sono quasi pericolanti.

All'interno l'immobile presenta un livello di finiture di tipo precario pressochè inesistenti, per le quali non si procede ad una descrizione dettagliata in quanto ininfluenti ai fini della stima.

La vasca di raccolta dell'acqua piovana è un semplice manufatto contenitivo con un telo di PVC soprastante e una recinzione, ad oggi incompleta, sul bordo perimetrale.

Verrà considerato, pertanto, un coefficiente di vetustà per la parte di deposito del capanno agricolo in grado di quantificare un deprezzamento dei parametri edilizi necessari oggi per un'attrezzaia agricola simile; si è pertanto individuato un coefficiente di vetustà pari a 0,50 che quantifica il grado di vetustà del capanno agricolo prossimo a rudere.

✓ ESISTENZA DI UN CAPANNO AGRICOLO NEL PODERE AGRICOLO

Considerata l'entità del podere agricolo in esame, la presenza di un manufatto come deposito di attrezzature agricole e materiali vari, migliora la vendibilità



della proprietà agricola nella sua interezza.

✓ SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SIA SOTTO IL PROFILO STRUTTURALE CHE SU QUELLO NORMATIVO DI REGOLARITA' URBANISTICA

Il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi mesi gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con lieve aumento delle transazioni; a beneficiare di questa minima ripresa del mercato però sono soprattutto le abitazioni residenziali, per cui si può considerare ancora sofferente tutto il comparto delle vendite per attività aziendale agricola e produttiva.

## 20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

✓ FONTI D'INFORMAZIONE DIRETTE

Per determinare il valore della proprietà l'Esperto ha attinto da fonti informative già note allo stesso per conoscenza degli immobili a destinazione residenziale in zone altamente abitate del centro cittadino come quella in esame, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore, come agenzie immobiliari, imprese di costruzione, società immobiliari ecc.

Secondo le definizioni correnti e fra questi gli I.V.S. (standard internazionali di valutazione) il valore di una proprietà è "*l'importo al quale un immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in una transazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*", ma non essendo attuabili tali premesse, sarà compito dell'Esperto Stimatore valutare eventuali abbattimenti di valore aggiuntivi.

Sulla base dei criteri elencati al *Punto 20.01*, il prezzo di riferimento per proprietà agricole della zona prive di coltivazioni è pari a € 22.000 per Ha e cioè € 2,2 al mq; nel caso invece di area agricola coltivata con frutteto il prezzo si raddoppia e raggiunge il valore di € 44.000 per Ha e cioè € 4,4 al mq.

Per ciò che riguarda il capanno agricolo, il valore di stima del manufatto viene valutato in funzione della capacità edificatoria che è stata regolarizzata con concessione in sanatoria ed è quindi indipendente dalla struttura presente sul posto; tale valore è sicuramente € 300,0 al mq.

Le informazioni e i prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta e in volta oggetto di trattazione.

✓ VAM - VALORI AGRICOLI MEDI REGIONE EMILIA ROMAGNA E PARAMETRI OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Secondo il quadro d'insieme allegato al Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna - parte seconda - n.43, il valore agricolo medio nell'anno 2018, per tipo di coltura dei terreni compresi nella regione agraria N°4 come





quello in esame, è pari a:

○ Prato	€ 20.000,00 per Ha
○ Uliveto	€ 28.000,00 per Ha
○ Frutteto di pomacee	€ 34.200,00 per Ha
○ Frutteto irriguo di pomacee	€ 36.900,00 per Ha

Considerando i valori in funzione dell'estensione e della tipologia di coltura nella proprietà il valore di riferimento è:

-prato	mq 456,9 (sedime escluso capanno)x€2,0=	€ 1.016,0
-uliveto	mq 1.100x€2,8=	€ 3.080,0
-pomacee	mq 25.852x€3,69=	€ 95.393,9

Per una cifra complessiva di € 99.489,9 e quindi € 3,62 al mq.

I valori OMI di riferimento per il Comune di Longiano, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del secondo semestre 2018, per box di tipo economico in normale stato conservativo da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di €780 ad un massimo di €980. Pertanto sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01* viene individuato un valore di €780 al mq con applicazione del coefficiente di vetustà individuato pari a 0,50 e quindi con risultato finale di € 390 al mq.

#### CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (valori di conoscenza dell'Esperto Stimatore, VAM valori agricoli medi della Regione Emilia Romagna, valori OMI con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), i valori unitari di riferimento per la proprietà oggetto di stima, sono:

- **PODERE AGRICOLO** (€ 4,4 + € 3,62)/2= € 4,01 al mq  
e per arrotondamento € 4,0 al mq
- **CAPANNO AGRICOLO** (€ 300,0 + € 390,0)/2= € 345,0 al mq

#### **20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE CRITERIO DEL SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE - SIM**

Il valore di stima del terreno viene calcolato sulla base della planimetria catastale e dei dati disponibili nelle relative visure catastali senza alcun coefficiente di ragguaglio, per cui la superficie commerciale del terreno agricolo è mq. 27.460.

La superficie invece del capanno agricolo sarà calcolata al lordo delle murature come previsto anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS) dove il computo della superficie esterna lorda commerciale utilizza il criterio del Sistema italiano di Misurazione (SIM) ricavato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - CIV - Tecnoborsa - IV edizione cap.19).



Dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne sino ad uno spessore massimo di cm.50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà sino ad uno spessore di cm.25, la superficie lorda del capanno agricolo in esame, desumibile anche dalla planimetria allegata, è mq 51,10.

#### **20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DELL'INTERA E PIENA PROPRIETA'**

✓ DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

L'immobile pignorato risulta in capo all'esecutato per la quota 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:

FONDO AGRICOLO	mq 27.460 x € 4,0 =	€ 109.840,00
	per arrotondamento	€ 109.800,00
CAPANNO AGRICOLO (condonato)	mq 51,1x€345=	€ 17.629,50
	per arrotondamento	€ 17.600,00

Per un valore complessivo di **€ 109.800,0+17.600,0= €127.400,0**

➤ DEDUZIONE COSTI PER MESSA IN RIPRISTINO DEI LUOGHI

La demolizione di struttura costruita con destinazione d'uso a portico, costruita in aderenza al capanno agricolo condonato, compreso l'aggiornamento catastale dell'immobile, viene quantificata in € 3.000,00.

La demolizione della vasca di raccolta dell'acqua piovana, per la quale l'Esperto Stimatore ha scelto la demolizione invece della Concessione in Sanatoria per risparmio economico, viene quantificata in € 1.500,00.

L'importo complessivo delle demolizioni per ripristino dei luoghi è **€ 4.500,0**.

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

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

✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Il fondo agricolo, con esclusione del capanno, è stato regolarmente concesso in locazione al [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]) per il periodo che va dal 11.11.2013 al 10.11.2023. Poichè la validità del contratto di locazione ha già superato la metà del periodo previsto, verrà riconosciuta



una detrazione pari al 10% del valore di stima del podere agricolo.

Il valore da detrarre dal valore finale è pertanto uguale al 10% di € 109.800,00 e pari a € 10.980,00.

✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per la proprietà in oggetto non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

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

Tale deduzione forfettaria, 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 dall'Esperto Stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo da detrarre però verrà riferito al solo valore di stima del capanno agricolo in quanto il podere agricolo, quale semplice terreno agricolo da coltivare, non necessita di garanzie per vizi oltre a danni emendabili e non, e pertanto tale deduzione pari al 10% verrà calcolata sul valore di stima del capanno agricolo (€ 17.600,00); tale valore da detrarre è pertanto € 1.760,00.

## 20.05) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

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

€ 127.400,00 (valore di stima iniziale)

- € 4.500,00 (deduzione per ripristini e demolizioni)

- € 10.980,00 (deduzione per stato di possesso-proprietà affittata)

- € 1.760,00 (assenza garanzia vizi nel capanno)

---

€ 110.160,00

e per arrotondamento **€ 110.000,00**

**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 all'esecutato per la piena e intera proprietà, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

**22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SONGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO CLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC..) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.**

Piena e intera proprietà di fondo agricolo e relativo capanno condonato in contesto collinare rurale su via Balignano ad 1 Km. dal Comune di Longiano.

Il podere agricolo è coltivato dall'affittuario con regolare contratto d'affitto registrato il 18.09.2013 all'Agenzia delle Entrate.

Il capanno agricolo è in uso all'esecutato e solo una parte è legittimata dalla Concessione in Sanatoria N°457 del 22.06.1988.

Per la parte di portico costruito in aderenza al capanno agricolo e per la vasca di raccolta dell'acqua piovana è prevista la demolizione.

La proprietà è distinta al Catasto Terreni al Foglio 16 Part. 2241, 2179, 2205, 2206, 2207, 2209, 2243 e al Catasto Fabbricati al Foglio 16 part. 2241.

Alla data del sopraluogo (12.12.2019) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile; l'area non è recintata e facilmente accessibile dalla via Balignano e dalla via Cerreto.

Il podere agricolo ha una superficie complessiva di mq.27.460 non interrotto da strade o canali e presenta conformazione unitaria in modesto declivio.

Il capanno agricolo ha una superficie lorda commerciale di mq 51,1, è privo di impianti e ha destinazione d'uso a deposito.

### VALORE LOCATIVO

Il tipo di fondo agricolo con il relativo capanno per il ricovero di attrezzature agricole e materiali vari è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente.

Considerata la posizione della proprietà, la conformazione fisica, le caratteristiche agronomiche del terreno e la presenza di capanno per ricovero attrezzi, viene indicato un valore pari a € 1.500,00 (*millecinquecentoeuro/00*) come canone annuo.

**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.**

L'intera proprietà, fondo agricolo e capanno, si ritiene debba essere 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.**

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del [REDACTED], rilasciato il 02.01.2019, risulta che il 28.12.2015, il [REDACTED], nato a [REDACTED] ha contratto [REDACTED].

Nelle annotazioni marginali è indicato che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Nel certificato contestuale di residenza, stato di famiglia, il signor [REDACTED] risulta residente a [REDACTED] e alla data del rilascio del certificato avvenuto il 02.01.2019 il nucleo familiare era così composto:

- [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED]

(v. All. 12)

**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.**

I beni pignorati, quali podere agricolo e relativo capanno, non sono immobili nei quali è possibile abitare e ottenere un certificato di residenza.

**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.**

L'immobile è soggetto all'Imposta di Registro in quanto intestato 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 ENZA 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 (13.06.2019) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia all'esecutato e sia al creditore precedente, 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. 13). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 13.06.2019), 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. 13).

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 MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI</b>
<b>All. 03 ELABORATI GRAFICI LEGITTIMATI DA TITOLO EDILIZIO</b>
<b>All. 04 RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA</b>
<b>All. 05 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 22.07.2016</b>
<b>All. 06 CDU - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b>
<b>All. 07 VISURA CONSERVATORIA a nome [REDACTED]</b>
<b>All. 08 VISURA CONSERVATORIA a nome [REDACTED]</b>
<b>All. 09 COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE</b>
<b>All. 10 CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO con [REDACTED]</b>
<b>All. 11 PRECEDENTI EDILIZI - CONCESSIONE IN SANATORIA N°457/1988</b>
<b>All. 12 DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA</b>
<b>All. 13 TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE*</b>
<b>* Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale</b>

Cesena, lì 08.05.2019

Con osservanza  
L'Esperto Stimatore  
Arch. Enrica Rossi

