

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare RG N. 133/2022

Promossa da

BRERA SPV S.R.L.

contro

****OMISSIS**** - ****OMISSIS****

****OMISSIS****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT: FABIO SANTORO



CUSTODE GIUDIZIARIO

DOTT.SSA FRANCESCA ANTONELLI

ESPERTO STIMATORE

ARCH. ROBERTO LEONI

C.F. LNERRT62B02Z133X – P. IVA 04312930409

email: arch.robertoleoni@gmail.com PEC: arch.robertoleoni@legalmail.it

A) Incarico.

Il sottoscritto ARCH. ROBERTO LEONI, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale in Via dell'Antica Zecca n. 6 – 48121 Ravenna - telefono : 327.9848694 – mail: arch.robertoleoni@gmail.com – PEC arch.robertoleoni@legalmail.it iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena con il n° 529, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 30/11/2022 da parte del GE Dott. Fabio Santoro, il Sottoscritto per accettazione e giuramento in data 27/12/2022 visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore dovrà dare risposta.

L'incarico prevede di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 Giorni prima della data dell'udienza fissata il 24/10/2023 ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e dunque entro e non oltre il **24/09/2023**.

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

Ho fissato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in loco in data 26.04.2023 ore 15.00, in accordo con il Custode Giudiziario dell'esecuzione, dott.ssa Francesca Antonelli con gli esecutati Sigg.ri ****OMISSIS**** – ****OMISSIS**** - ****OMISSIS**** ai quali hanno inviato la comunicazione mediante racc A/R presso i rispettivi l'indirizzi di residenza in data 10.03.2023 Solo la missiva inviata al sig. ****OMISSIS**** non è stata ritirata ed è stata restituita allo Scrivente.

Le operazioni peritali sono iniziate in data 27.03.2023 alle ore 10.00 A.M. presente il Custode Giudiziario dott.ssa Francesca Antonelli ed il sig. ****OMISSIS****, delegato anche dagli altri esecutati.

Ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data Venerdì 07.07.2023 per le verifiche dello stato legittimo degli immobili, presente solo il Sig. ****OMISSIS****.

All. 1 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

All. 2 – Verbale di avvio delle operazioni peritali.

QUESITO 2. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDANO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE;

02.A) Immobili risultanti dal pignoramento - Piena proprietà.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nella zona nord del territorio comunale di Sogliano al Rubicone, al civico di Via Bagnolo Farneto n. 46, a circa 4 Km dal comune capoluogo. L'ingresso carrabile rimane sulla Via Compagnia, l'arteria stradale che conduce dal borgo comunale di Sogliano a Roncofreddo, altro comune importante di quel comprensorio storico - culturale delle colline cesenati denominato "Terre Malatestiane" di cui fa parte anche Sogliano Al Rubicone. Gli ingressi pedonali sono ubicati sulla via Bagnolo Farneto, comunemente detta Via Farneto.

Tutti i servizi pubblici e le attività commerciali risiedono nel capoluogo comunale. Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un villino a due piani ad uso civile abitazione con i relativi servizi dislocati nella vicinanza del villino aventi destinazione deposito e ricovero attrezzature relative all'attività agricola. Adiacente a questo manufatto edilizio anche una cantina ipogea ricavata sotto la collina, regolarmente censita, che a prima impressione suggerisce l'idea di una sorta di "bunker". Questo spazio è dedicato all'imbottigliamento e al stoccaggio dei vini.

Altri manufatti edilizi sono rappresentati da un pozzo ubicato lungo il viale di accesso carrabile e da una celletta mariana votiva dedicata alla Beata Vergine Maria ubicata in prossimità dell'intersezione stradale tra la via Farneto e Via della Compagnia, e che negli strumenti urbanistici è contrassegnato come elemento architettonico di valore storico ed artistico.

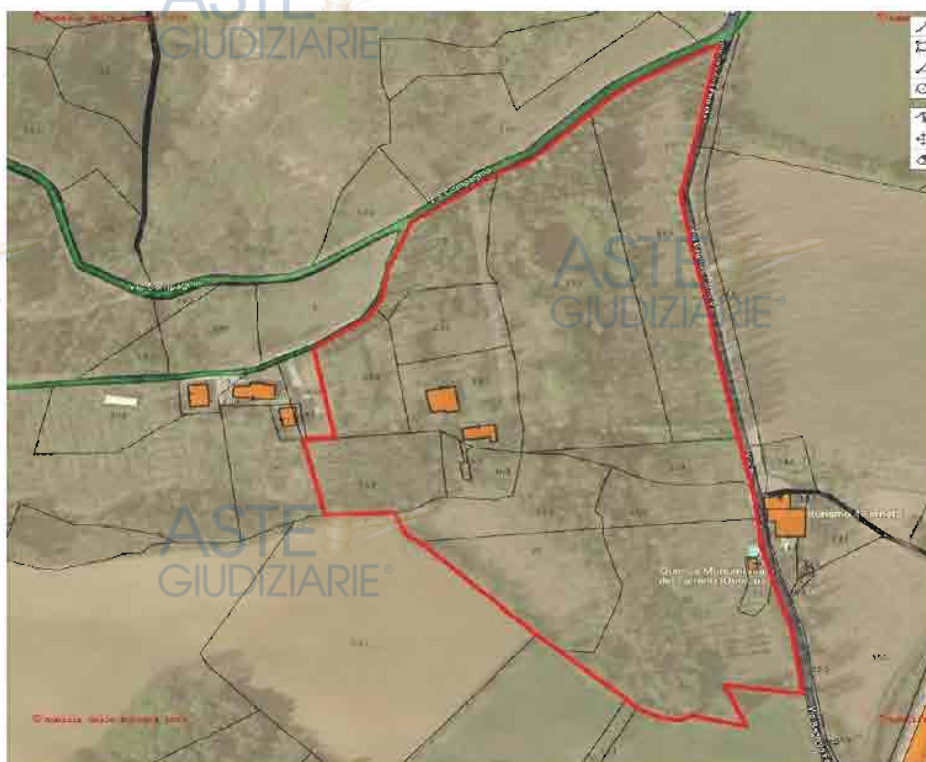
Devo sottolineare che tutti gli organismi edilizi sono di gradevole aspetto architettonico con una buona analisi degli aspetti logici ed artistici per le scelte formali a livello di volumi e spazi.

Da segnalare, infine, che non rinviene più traccia di un manufatto edilizio ossia un modesto proservizio di pochi mq. sicuramente destinato a servizio dell'attività agricola, contrassegnato come edificio collabente F2 e che era ubicato nella particella corrispondente al mappale n. 23.

Probabilmente o quasi sicuramente è crollato e le macerie di questo piccolo immobile sono state asportate.



Aerofotogrammetria.



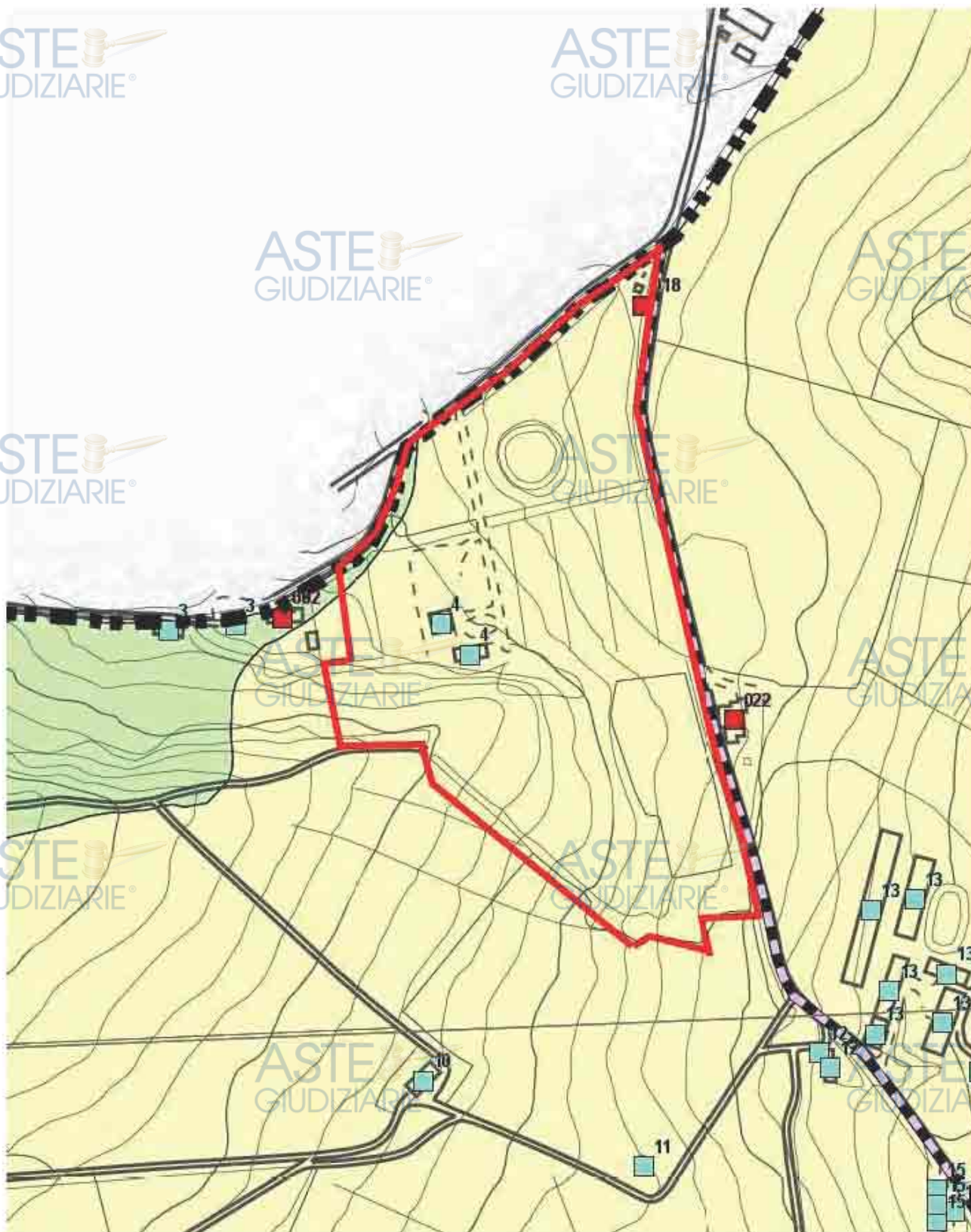
Aerofotogrammetria con sovrapposizione della planimetria catastale.



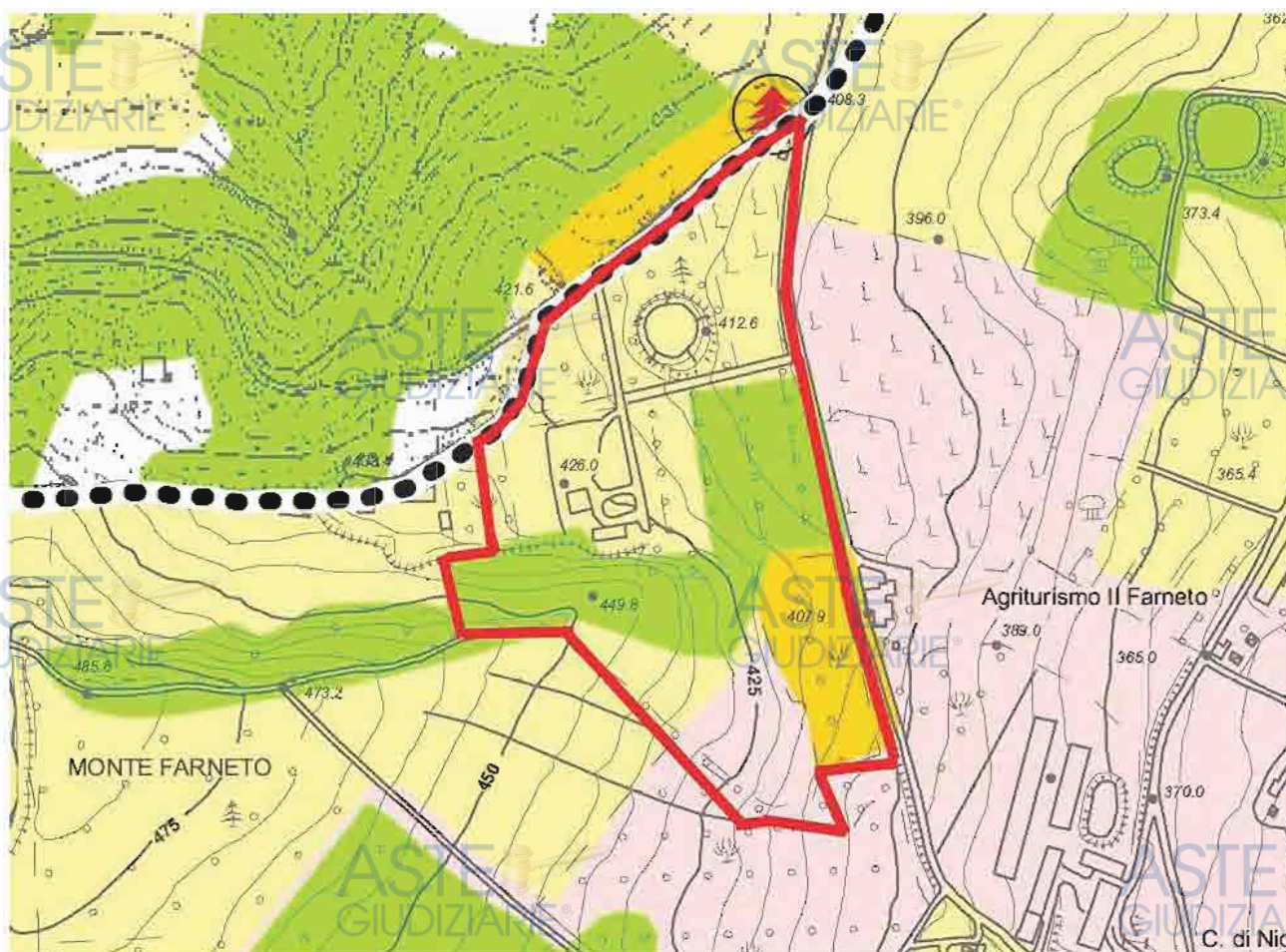


Planimetria catastale.





Planimetria RUE - Regolamento Urbanistico ed Edilizio.



Sistema forestale e boschivo

- Formazioni boschive del piano basale submontano
- Conifera adulte
- Rimboschimenti recenti
- Castagneti da frutto
- Formazioni boschive con dominanza del faggio
- Boschi misti governati a ceduo

Pianta, gruppo, filare meritevole di tutela

- Filari alberati
- Siepi
- Specie floristiche protette
- Piani di assessment forestale

Formazioni non soggette alle disposizioni dell'art. 10 del P.T.P.R.

- Colture agrarie permanenti: arboricoltura e pioppeti specializzati
- Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva o spazi aperti senza o con poca vegetazione
- Formazioni boschive igrofile

Sistema delle aree agricole

- Prati stabili
- Sembrativa
- Colture specializzate

Planimetria e Legenda – Piano Strutturale Comunale.

02.B) Confini.

L'edificio di proprietà degli esecutati confina a Nord con la Via Compagnia, ad Est con la Via Farneto, a Sud con le particelle 209, 211, 230, 231 e ad Ovest con le particelle 16, 466 e con il Foglio 49 particella 9.

02.C) Dati Catastali attuali

Catasto Terreni del Comune di Sogliano (1779)

Foglio 1 – Particella 18;

Rientra nell'area urbana Catasto Fabbricati - Ente Urbano;

Foglio 1 – Particella 19;

SEMINATIVO - Reddito Domenicale Euro 4,36 - Reddito Agrario Euro 6,28 - Dati di Superficie Mq . 2. 812,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2);

Foglio 1 – Particella 21;

SEMINATIVO - Reddito Domenicale Euro 11,36 - Reddito Agrario Euro 11,36 - Dati di Superficie Mq . 4647,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 22;

SEMINATIVO E BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 3,10 - Reddito Agrario Euro 1,03 - Dati di Superficie Mq . 5000,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 23;

Contrassegnata come F2 – Edificio Collabente. Non sono più reperibili altre informazioni dall'Agenzia del Territorio di Forlì essendo stato dichiarante collabente. Dal rilievo digitale l'area misura mq. 452.

Foglio 1 – Particella 179;

SEMINATIVO - Reddito Domenicale Euro 7,96 - Reddito Agrario Euro 7,96 - Dati di Superficie Mq . 3425,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 180;

BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 1,33 - Reddito Agrario Euro 0,44 - Dati di Superficie
Mq . 2150,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 154;

BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 1,22 - Reddito Agrario Euro 0,41 - Dati di Superficie
Mq . 1975,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 155;

BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 1,95 - Reddito Agrario Euro 0,65 - Dati di Superficie
Mq . 3150,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 136;

SEMINATIVO - Reddito Domenicale Euro 3,90 - Reddito Agrario Euro 5,86 - Dati di Superficie
Mq . 2520,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 403;

SEMINATIVO ARBOREO - Reddito Domenicale Euro 4,26 - Reddito Agrario Euro 6,38 - Dati di
Superficie Mq . 2746,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 464;

BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 0,74 - Reddito Agrario Euro 0,25 - Dati di Superficie
Mq . 1195,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 468;

BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 8,19 - Reddito Agrario Euro 2,73 - Dati di Superficie
Mq . 13216,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Foglio 1 – Particella 469;

BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 5,61 - Reddito Agrario Euro 1,87 - Dati di Superficie
Mq . 9047,00 . Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano (I779)

- Foglio 1 – Particella 18 – Sub.4 – Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza 10,5 Vani - Rendita Euro 1.057,45 - Dati di Superficie Mq. 243 – Totale escluse aree scoperte Mq. 233.

Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

- Foglio 1 – Particella 18 – Sub.5 – Categoria C/2 – Classe 2;

Foglio 1 – Particella 465 – Sub.2 – Categoria C/2 – Classe 2;

Rendita Euro 344,22 – Consistenza mq.155 – Dati di superficie 180 Mq. (entrambi)

intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

- Foglio 1 – Particella 465 – Sub.1 – Categoria F/1 – Classe 1 – Consistenza 75 Mq

Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2) ;

- Foglio 1 – Particella 23 – Categoria F/2 (Edificio collabente)

Intestati a: ****OMISSIS**** (1/2) e ****OMISSIS**** (1/2);

02.D) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.

• *Atto esecutivo/cautelativo verbale di pignoramento del 24.05.2023 a favore di BRERA SEC S.R.L. con sede legale in Conegliano Veneto (TV) in Via Alfieri n.1 e nota di trascrizione Agenzie delle Entrate di Forlì cui al Registro Generale n.13837 – Registro Particolare n.9683 del 18/07/2022*

Esistono grandi discrasie tra i dati catastali riportati negli atti di ingiunzioni e quelli delle visure attuali . Inoltre non risultano pignorate alcune particelle iscritte al Catasto Terreni .

Ecco un riepilogo delle discrasie:

Nell'ordine unità negoziabile n. 1 :

- Foglio 1 – Particella 18 – Sub.1. Catasto Fabbricati – Natura C/2 Magazzini e depositi.

Soppressa il 05.12.2019 – Pratica n. FO013934 . Costituita con Foglio 1 – Particella 18 – Sub. 5 ;

Foglio 1 - Particella 465 – Sub. 2.

- Foglio 1 – Particella 18 – Sub.2. Catasto Fabbricati – Natura A/7 Abitazione in villini .

Soppressa il 05.12.2019 – Pratica n. FO0130027 . Costituita con Foglio 1 - Particella 18 – Sub. 5 ;

Foglio 1 - Particella 465 – Sub. 2;

- Foglio 1 – Particella 18 – Sub.3. Catasto Fabbricati – Corte interna .

Ora BCNC – Bene Comune Non Censibile. Ex particella Catasto terreni al Foglio 1 – Particella 18.

Nell'ordine unità negoziabile n.2 :

- Foglio 1 – Particella 18 – Sub.23. Catasto Fabbricati – Edificio Collabente e Foglio 1 – Particella 23 – Catasto Terreno è la medesima che corrisponde alla al Catasto Fabbricato – Foglio 21 – Particella 23 – Edificio Collabente.

- Foglio 1 – Particella 17 - Catasto Terreni corrisponde oggi alla particella **Foglio 1 – Particella 464 – Catasto Terreni.**

- Foglio 1 – Particella 20 - Catasto Terreni corrisponde oggi alle particella **Foglio 1 – Particella 468 e 469 – Catasto Terreni;**

Commento:

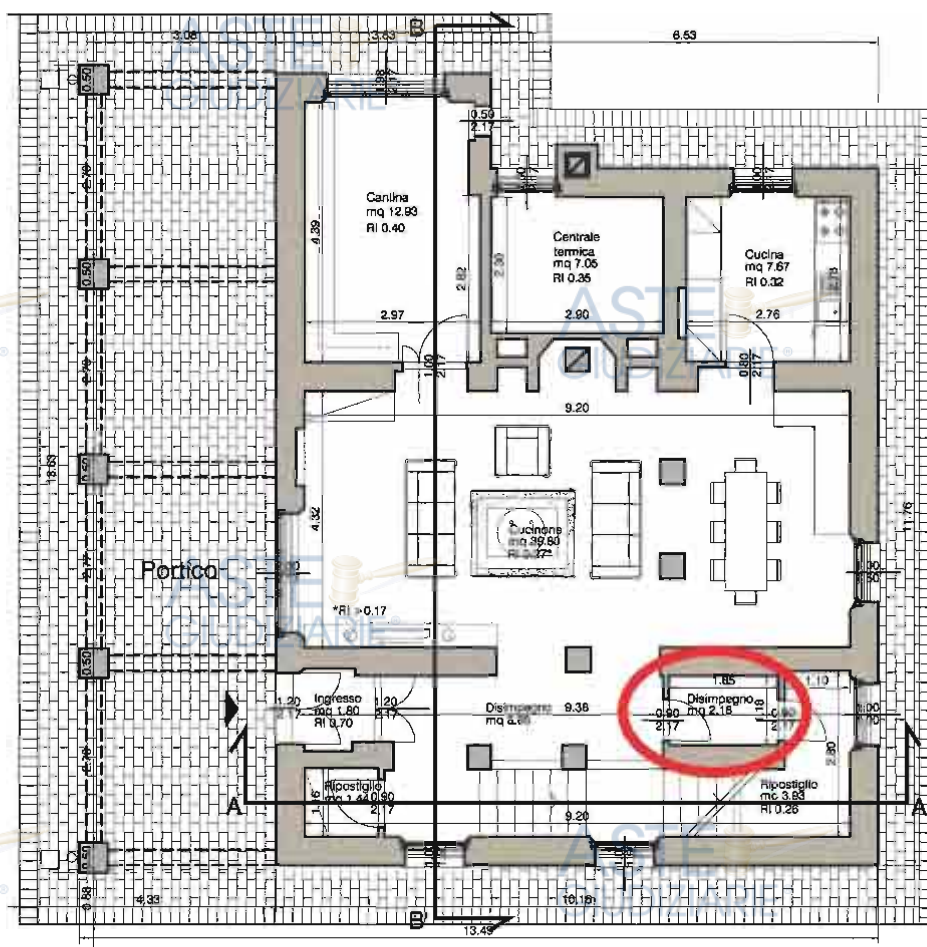
Dall'anno 2000 all'2019 si sono succedute diverse variazioni e/o aggregazioni di particelle catastali. La sostanza non cambia in quanto gli immobili iscritti al catasto fabbricati e al catasto terreni sono sempre i medesimi per cui queste variazioni non alterano la valutazione immobiliare della presente perizia. La raccomandazione che in fase di vendita bisognerebbe aggiornare i dati catastali presenti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

02.E) Descrizione degli immobili pignorati – Sezione Fabbricati

Gli immobili pignorati sono costituiti da una villetta di civile abitazione con annesso un edificio a deposito e ricovero attrezzi e una cantina che è ubicata sempre alla quota di campagna ma che rimane interrata rispetto alla collina che la sovrasta.

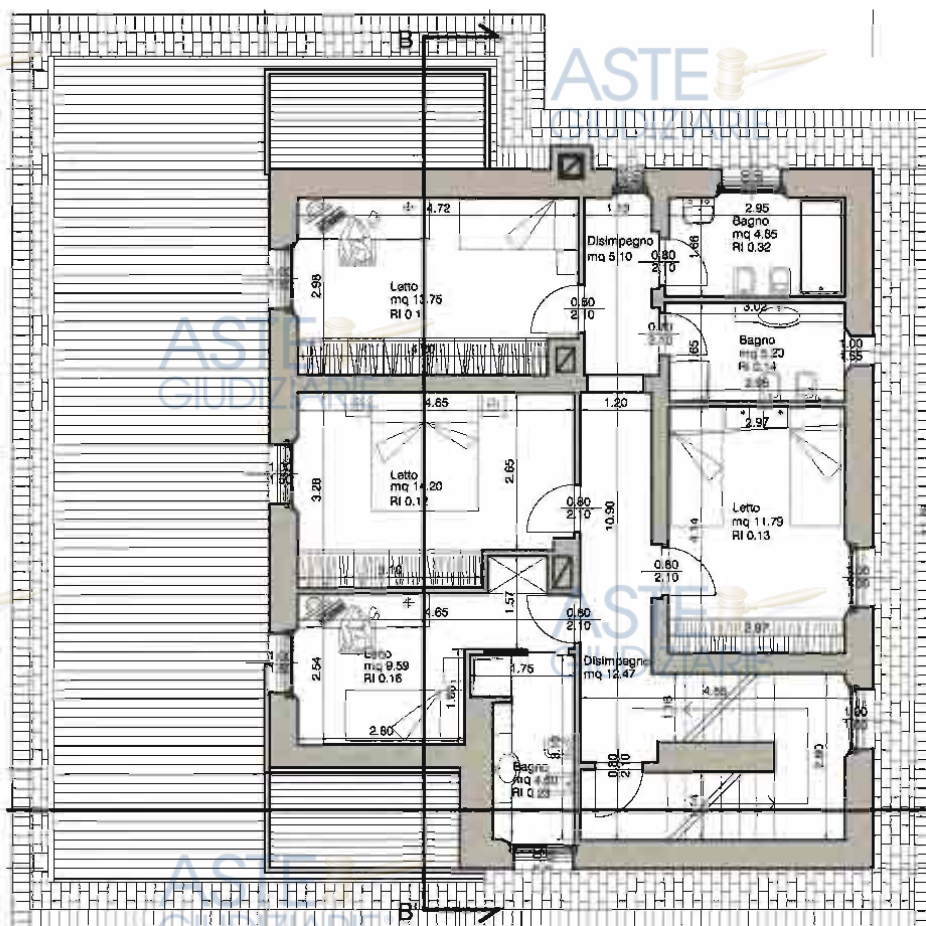
L'edificio è molto signorile e lo si denota dal rivestimento in sasso che impreziosisce le facciate la cui visione richiama la tipica architettura delle colline romagnole e vagamente anche la casa colonica cesenate-riminese.

La villetta è distribuita su due livelli oltre al sottotetto e dotata di un portico dove abbiamo la porta di accesso all'edificio. Al piano terra è ubicata la zona giorno con cucina – soggiorno, due ripostigli ed un servizio igienico e naturalmente la scala per accedere al piano primo. Al piano terra abbiamo anche la centrale termica il cui ambiente rimane confinato rispetto al contesto abitativo con l'accesso sono dall'esterno, posto sul lato sud dell'edificio.



Pianta del piano terra con indicazione della parete del bagno che risulta correttamente spostata rispetto al progetto depositato.

Al piano primo abbiamo 4 camere da letto distribuite da un disimpegno centrale e ben 3 servizi igienici, oltre la scala che conduce al piano sottotetto. Quest'ultimo è destinato a soffitto – deposito occasionale per vie delle altezze che non consentono altre destinazione d'uso. Elemento molto gradevole è la vista suggestiva sulla proprietà, sulle colline circostanti sino alla pianura cesenate consentita dalle pareti vetrate che delimitano il pianerottolo di arrivo della scala interna al piano sottotetto.

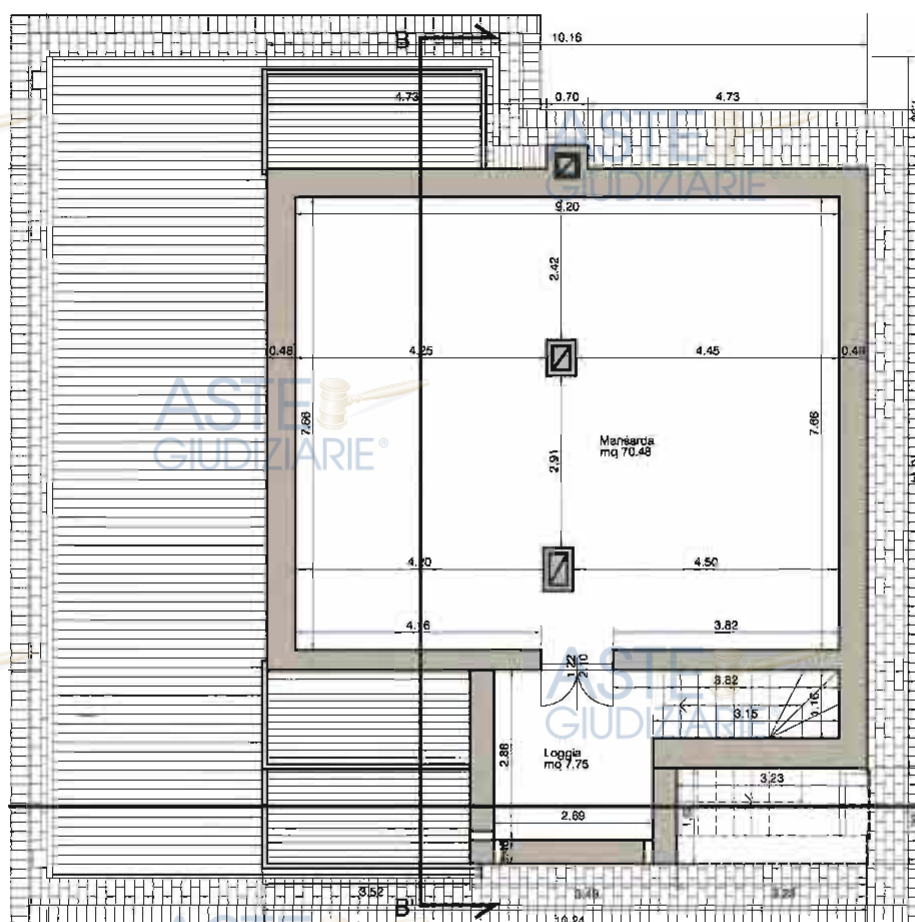


Pianta del piano primo

La tipologia strutturale della villa è in muratura portante con solaio piano primo in laterocemento, decorate poi con travi in legno posticce, murature perimetrali e di spina in laterizio e rifinite esternamente con un rivestimento in pietra. La copertura dell'edificio e del portico è in struttura in legno con pannelle in laterizio e manto di copertura in coppi in laterizio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri a doppia camera e banchine grigie in pietra serena e sono dotati di scuri in legno. Esternamente gli infissi sono marcati da cornice in cemento e tinteggiata di bianco. La lattoneria è in rame.

Internamente i muri sono intonacati, tinteggiati e colorati di bianco, fatta eccezione di due colonne interne che sono rivestite in pietra. I pavimenti interni sono in piastrelle ceramica. I servizi igienici sono tutti dotati di bidet, vaso a sedere e lavandino, hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica.



Pianta del sottotetto

L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario ed impianto elettrico con allaccio alle reti urbane sulla pubblica via. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a biomasse con riscaldamento a pavimento. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che la villa non sia collegata al sistema fognario pubblico ma che la rete fognante sia a dispersione e per quanto riguarda lo scarico delle acque nere con gli appositi filtri depuratori. Ci sono infine altre dotazioni impiantistiche, sistema di condizionamento, attacco telefonico, impianto per la ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di

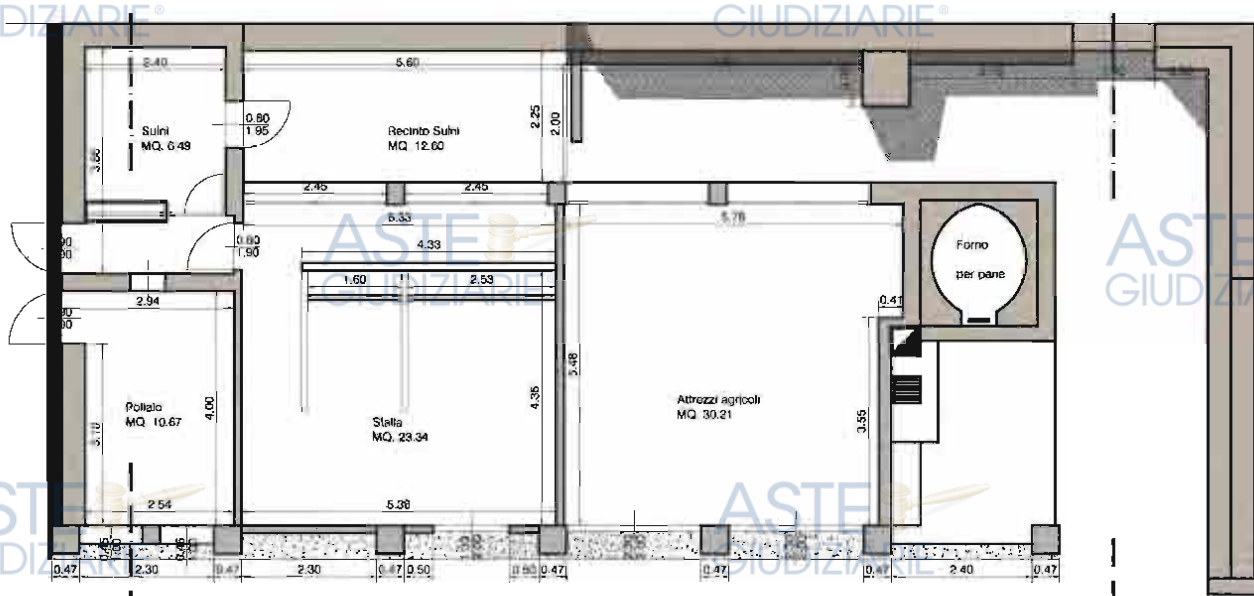
conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, di manutenzione e condizione molto buona. La villa è in condizioni normali e non sono emerse problematiche particolari quali rilevanti sconnessioni, dissesti statici ed umidità.

L'edificio ad uso deposito è costituito da un solo livello. La distribuzione è limitata con due ampi vani destinati a ricovero attrezzature, due locali deposito posti al lato Est dell'edificio, un'area destinata a forno sul lato opposto ed un piccolo portico adiacente al forno stesso, integrato nel volume dell'edificio.

Qui la struttura portante è in calcestruzzo armato con pilastri e travi. Il tamponamento è il laterizio, con parti rivestite in pietra e parti intonacate e tinteggiate. Solaio di copertura in laterocemento. Il manto di copertura è in coppi in laterizio. I portoni di ingressi sono in legno massiccio, gli infissi sono in telaio metallico e sono dotati di inferriate.

Internamente le murature sono intonacate e tinteggiate e colorate di bianco. I pavimenti sono in battuta di cemento. Come dotazione impiantistica abbiamo l'impianto idrico e l'impianto elettrico.

Qui invece abbiamo dei dissesti statici riferiti probabilmente a dei cedimenti strutturali delle fondazioni e sono visibili sia in alcune parti della facciata, dove si evincono dei distacchi tra il cornicione della copertura e il paramento esterno ed in alcune porzioni delle pareti interne, dove sono visibili delle vistose crepe.



Pianta del proservizio

Infine la cantina. Situata all'interno della collina, è raggiungibile dalla porta di ingresso ubicata in prossimità dell'edificio a deposito. Da qui si prosegue con corridoio piuttosto lungo prima di accedere al vero e proprio vano. Il guscio è costituito da una struttura in calcestruzzo armato, che forma una volta a botte. La cantina è destinata prevalentemente all'imbottigliamento e allo stoccaggio dei vini, favorita da condizione ottimale di temperatura ed umidità.

02.E) Descrizione degli immobili pignorati – Sezione Terreni.

Salendo la via Bagnolo Farneto, si costeggia a sinistra il lato est della proprietà formata da una scarpata con una copertura di vegetazione costituita da varie piante miste che non lascia intravedere la porzione di verde. Proprio di fronte all'Agriturismo "Il Farneto" è presente una quercia "Roverella" (*Quercus pubescens*) censita e tutelata come albero monumentale della Regione Emilia Romagna. Dettagli al punto (1).

Salendo si arriva all'incrocio con la via Compagnia, dove l'area in oggetto arriva con la punta della sua forma trapezoidale irregolare.

Qui si nota una celletta votiva e a monte di essa un gruppo di cipressi neri (*Cupressus sempervirens*) che continuano in un filare doppio lungo il tratto di via Compagnia fino al limite della proprietà.

Tale filare è composto da piante di diverse dimensioni e con diverso stato vegetativo, in prevalenza buono. È di notevole impatto paesaggistico e caratterizza il limite dell'area. A circa metà di questo lato, è presente l'ingresso, anche carrabile all'edificio presente, uno stradello ghiaiato.

L'area si presenta con manutenzione ordinaria e straordinaria assente da diverso tempo, che ha permesso alla vegetazione di crescere in modo "disordinato" con il soppravvento della vegetazione spontanea come rovi e vitalbe e piante secche che non sono state rimosse.

L'area si presenta suddivisa in diverse zone, a monte dello stradello con qualche spazio a verde un gruppo di pino silvestre (*Pinus silvestrys*) in mediocri condizioni vegetative, un doppio filare di Corbezzoli (*Arbutus unedo*) in discrete condizioni vegetative che andrebbe valorizzato, alcuni cespugli misti di vario tipo.

Nel retro dell'edificio alcuni alberi da frutto secchi o compromessi dal punto di vista vegetativo, quattro lecci (*Quercus ilex*) in discreto stato vegetativo che formano un gruppo lineare, tre querce (*Quercus pubescens*) di cui solo una in condizioni buone, e sul lato dell'edificio, a sud, una scarpata a bosco misto con prevalenza di aceri fortemente degradato con difficoltà operative nella loro

rimozione.

Percorrendo lo stradello, appena entrati, a valle è presente una quercia (A) imponente ed ultrasecolare in buone condizioni vegetative come l'altra, sempre a valle dello stradello (B) appena oltre l'edificio.

Entrambe non sono valorizzate per la presenza di vegetazione fitta, con un impianto "eccessivo e disordinato" senza seguire dei canoni paesaggistici.

Infatti l'area a valle, verso sud-est, si presenta con fitta vegetazione che si può definire "un bosco casuale" in quanto sono state messe a dimora piante di diverse tipologie anche in contrasto tra loro, dal punto di vista delle esigenze di terreno e clima.

Nello specifico, si rilevano diverse piante secche come gli abeti rossi (*Picea excelsa*), qualche acero (*Acer spp.*) e frassino (*Fraxinus spp.*) ecc.

A valle dello stradello d'ingresso, è presente una zona molto naturalizzata, dove la vegetazione ha preso il sopravvento, con la presenza di un laghetto con molta vegetazione circostante, che può definirsi un "biotopo" interessante dal punto di vista naturalistico per la presenza di diversa fauna sia acquatica che palustre.

CONSIDERAZIONI

In base alla destinazione d'uso dell'abitazione e dell'area circostante qualunque sia, l'area necessita di una riqualificazione del verde, eliminando le piante secche e quelle "in esubero", una rimonda del secco e in altre una potatura di risagomatura.

Questo tipo d'intervento sarà impegnativo dal punto di vista economico, in quanto il legno di risulta, in particolare delle piante secche e per via anche della loro collocazione, non ripagherà gli oneri necessari.

POTENZIALITA' DELL'AREA ESTERNA

Le potenzialità sono diverse proprio in base alle esigenze della nuova proprietà e alla destinazione d'uso dell'area, comunque rimane un impianto a verde, che anche se con interventi consistenti ed onerosi, dispone di alcune presenze rilevanti dal punto di vista botanico, naturalistico e paesaggistico, come le due querce secolari, il doppio filare di cipressi neri, il laghetto, il doppio filare di corbezzoli, ecc.

1) QUERCIA MONUMENTALE

E' presente al limite della proprietà in fregio alla via Bagnolo Farneto proprio di fronte all'Agriturismo "Il Farneto" una Roverella (*Quercus pubescens*) censita come albero monumentale della Regione Emilia Romagna con Provvedimento di tutela D.P.G.R. 112/92 36-36.

Il controllo sanitario e gli eventuali interventi di manutenzione necessari (es.: rimonda del secco, controllo stabilità, ecc.) sono a carico della Regione che provvede con propri fondi destinati alla salvaguardia degli alberi monumentali.

Vista la sua collocazione, il controllo visivo e quindi la segnalazione di eventuali anomalie, viene immediatamente effettuata dai proprietari/gestori dell'agriturismo in quanto beneficiano della sua presenza, la quale comunque non limita l'uso del terreno circostante.

Vedi all. 3 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutati);

Vedi all. 4 – Visure storiche dell'immobile;

Vedi all. 5 – Visure storiche dell'immobile;

02.F) Documentazione Fotografica – Villino



Fot.1 Vista del villino degli esecutati con l'area di pertinenza.



Fot.2 Vista del villino in primo piano.



Fot.3 Vista prospettica del villino.



Fot.4 Dettaglio della facciata del villino.



Fot.5 Ingresso della villa.



Fot.6 Soggiorno al piano terra.



Fot.7 Vista del soggiorno al piano terra.



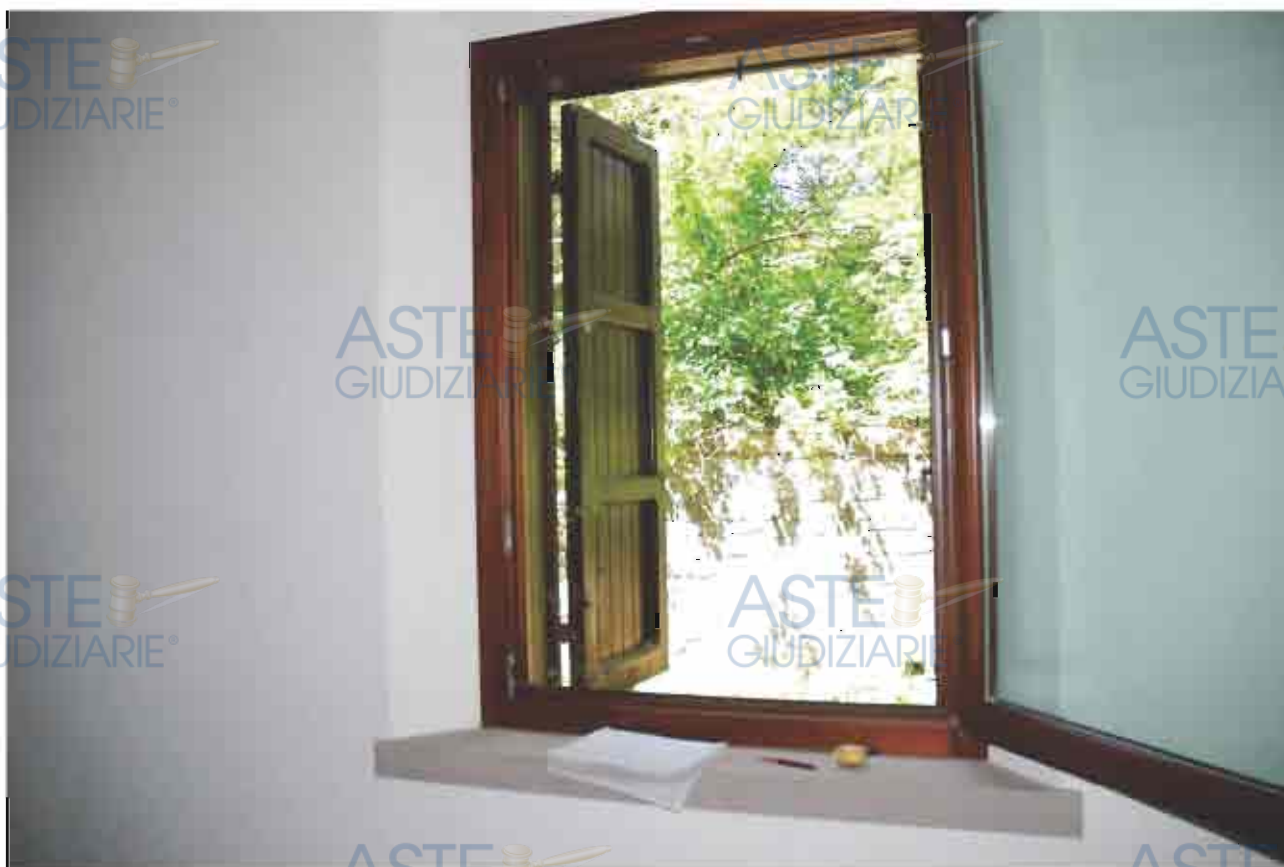
Fot.8 Ingresso servizi igienici al piano terra.



Fot.9 Locale dispensa al piano terra.



Fot.10 Locale cucina al piano terra.



Fot.11 Dettaglio degli infissi .



Fot.12 – manto di copertura del porticato.



Fot.13 Disimpegno al piano primo – zona notte .



Fot.14 Disimpegno al piano primo – zona notte .



Fot.15 -16 Dettagli esecutivi del soffitto di copertura

02.F) Documentazione Fotografica – Proservizio esterno.



Fot. 17 Vista del proservizio.



Fot. 18 Vista del proservizio. Dettaglio del piccolo portico.



Fot. 19-20 Vista del proservizio. Dettaglio del distacco tra cornicione e tamponamento esterno.





Fot. 21-22 Vista delle lesioni interne presenti nel proservizio.



Fot. 23-24 Vista degli interni.

02.F) Documentazione Fotografica – Cantina ipogea.



Fot. 25 Vista dell'accesso della cantina .



Fot. 26 Vista dell'interno.

02. G) Documentazione Fotografica – Parco e giardino



Fot. 27 Vista dell'ingresso alla proprietà da Via Compagnia.



Fot. 28 Vista del viale principale di accesso alla villa.



Fot. 29 - laghetto all'interno del parco.



Fot. 30 - Pozzo artificiale all'interno del parco.



Fot. 31 - Aree verde e boschi all'interno del parco.



Fot. 32 - Aree verdi e boschi all'interno del parco.



Fot. 33 - Aree verdi e boschi all'interno del parco.



Fot. 34 - Aree verdi e boschi all'interno del parco.



Fot. 35 - Aree verdi e boschi all'interno del parco. Vista dall'altana della villa.



Fot. 36 - Aree verdi e boschi all'interno del parco.



Fot. 37 - Roverella censita dalla Regione Emilia Romagna.



Fot. 38 - Vista dell'agriturismo "Il Farneto" dalla proprietà.



Fot. 39 - Vista dell'ingresso alla proprietà da Via Farneto.



Fot. 40 - Vista dell'ingresso alla proprietà da Via Farneto.



Fot. 41 - Vista della celletta Mariana posta all'interno della proprietà.

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

03.A) Proprietà e provenienza

Le proprietà sono in capo agli esecutati:

****OMISSIS****, nato a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** – CF. ****OMISSIS****;
****OMISSIS****, nato a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** – CF. ****OMISSIS****;
****OMISSIS****, nata a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** – CF. ****OMISSIS****.

I beni sono pervenuti ai predetti ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** con atto di compravendita datato 23 Ottobre 2007, notaio rogante dott. Paolo Giunchi di Cesena, Repertorio n. 157964. Nota presentata con Modello Unico n. 12728.1/2007 . Reparto PI di Forlì in atti di Forlì in atti del 15 Novembre 2007.

La proprietà del sig. ****OMISSIS**** è pervenuta invece successivamente con atto di compravendita datato 14 Giugno 2010, notaio rogante dott. Francesco D'Avossa di Cesena, Repertorio n. 1190. Nota presentata con Modello Unico n. 6855.1/2010. Reparto PI di Forlì in atti del 05 Luglio 2010.

03.B) Vincoli e patti indicati negli atti.

Non risultano nell'atto di compravendita vincoli e/o patti tra le parti.

03.C) Titolo antecedente al ventennio

Gli esecutati ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** acquisirono i beni in data 23 .10.2007 con atto di compravendita presso il notaio Paolo Giunchi di Cesena. Repertorio n. 157964 – Raccolta n. 54537, registrato il 12.11.2007 a Cesena n. 9581 – mod.1 e trascritto alla Conservatoria in data 13 Novembre 2007 art. 12728.

I venditori sono stati gli eredi del dott. Giovanni Teodorani, ossia i figli Massimo-Federico-Alessandro e la consorte Santa Bagnara.

QUESITO 4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE 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 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.

L'esperto estimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 15.05.2023 le trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in capo all'esecutato. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono le medesime contenute nella relazione notarile sostitutiva ad integrazione del procedimento generale di esecuzione immobiliare.

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

L'Esperto Estimatore in data 10/05/2023 ha ottenuto dagli eredi Ing. Alberto Tesei (il precedente Esperto Estimatore) copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) degli immobili e precisamente mappa catastale, planimetria catastali dell'immobile e visura dell'immobile. Essendo il precedente Esperto Estimatore prossimo alla redazione della perizia ed avendo già acquisito tutto il fascicolo, non è stata necessaria una seconda richiesta di documentazione presso gli Enti Pubblici.

Vedi all.6 – Planimetrie catastali ed estratto di mappa;

QUESITO 6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMISSIONI DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Estimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

QUESITO 7. RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, ECC.), INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE (SOGGETTI A PROROGA O MENO, FONDATI SU PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DEFINITIVI O MENO), IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITÀ IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILE PRECISI INOLTRE LE MODALITÀ CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

Alla data odierna gli immobili risultano occupati dagli esecutati solo in maniera occasionale. Non esistono contratti di locazione, comodato d'uso o diritti di abitazione come verificato dagli atti e dalla documentazione in mio possesso.

QUESITO 8. PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI

DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA 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.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.

Le verifiche delle formalità e dei vincoli sono già effettuate dal precedente Esperto Stimatore e non risultano gravami di questa natura. Non essendo poi il compendio immobiliare configurato come un condominio, non esistono neppure vincoli di natura condominiale, né prelaioni legali.

08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologico, storico ed artistico.

1. Piano Strutturale Comunale RUE

I due strumenti urbanistici indicano che immobili rientrano in ambito agricolo di rilievo paesaggistico e naturalistico ed in ambito di valore naturalistico ed ad alta vocazione produttiva in ambito agricolo.

Gli edifici rientrano in ambito di valore storico ed architettonico di pregio. La celletta Mariana risulta essere un bene di valore testimoniale.

2. Vincoli

L'area ricade interamente all'interno del Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n.3267/1923.

Le particelle ubicate ai n. 22 e n. 23 (di fronte all'Agriturismo "Il Farneto" risultano essere vincolate dalla Legge n. 353 del 21.11.2000 ossia "aree percorse dal fuoco" dovute all'evento del 27.07.2007 dove si sono registrati degli incendi nelle aree indicate dalle particelle catastali.

QUESITO 9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili dall'acquirente.

QUESITO 10. VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

Il fabbricato in oggetto non rientra in un condominio e quindi non esistono spese condominiali pregresse o future. Le spese di gestione e di manutenzione ordinaria per gli immobili descritti, si stimano attorno a € 8.000,00/anno escluso utenze.

Accanto a queste spese relative agli immobili vi sono le spese ordinarie per la gestione del verde, ovvero sistemazione delle piante laddove necessita una riduzione della chioma, sfalcio dell'erba, pulizia del fogliame, etc che ammontano a circa € 14.000,00/anno.

QUESITO 11 E 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; PROVVEDERÀ INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITÀ;

La destinazione dell'edificio è residenziale. E'obbligatorio acquisire il CDU ai sensi del comma 2 dell'art.30 del D.P.R. 380/2001. Si allega il CDU alla presente relazione estimativa.

Vedi all.6 - Certificato di Destinazione Urbanistica;

QUESITO 13. PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PER I TERRENI

VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI È SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI, DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.A) Regolarità edilizia - Precedenti autorizzativi.

- **Licenza edilizia n. 42 del 11.10.1974**, per la costruzione del fabbricato con i relativi servizi esterni, ivi compreso il pozzo a nome del dott. Giovanni Teodorani.
- **Autorizzazione di Abitabilità del 27.07.1979;**
- **Concessione in sanatoria n. 316 del 20.09.1986** relativa ad piccole modifiche prospettiche al fabbricato destinato a ricovero attrezzatura ed a regolarizzare la cantina interrata.
- **Variazione di destinazione d'uso – pratica prot. 13663 del 20.12.1989** relativa al passaggio da fabbricato rurale a fabbricato di civile abitazione.
- **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 20.11.2007 n. 86/2007** relativa all'apertura di un passo carraio su Via della Compagnia intestata a ****OMISSIS****.
- **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 03.04.2008 n. 36/2008** relativa ad un progetto di manutenzione straordinaria sia nell'edificio principale che nel proservizio dedicato a deposito e ricovero attrezzature. La pratica era intestata a ****OMISSIS****. Alla data odierna questa pratica non risulta ancora conclusa con la fine dei lavori e dagli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sogliano non risultano provvedimenti di sospensione e/o di annullamento.
- **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 29.05.2009 n. 37/2009** relativa alla realizzazione di una recinzione in fregio alla Via Farneto, di fronte alla chiesa della Madonna del Farneto, che a sua volta rimane adiacente all'agriturismo "Il Farneto". La pratica è stata annullata ed archiviata dal Comune di Sogliano il 19.06.2009 in quanto la proprietà ****OMISSIS**** (intestataria della pratica) ed il suo tecnico non hanno prodotto la documentazione integrativa richiesta dall'ufficio tecnico del Comune di Sogliano.

13.B) AGIBILITA'

Attualmente come documento relativo all'agibilità/abitabilità fa fede l'autorizzazione di Abitabilità del 27.07.1979 inerente la realizzazione dell'edificio principale e dei relativo proservizio esterno.

QUESITO 14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.6.2001, N. 380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

Lo stato legittimo corrisponde all'ultima planimetria catastale, fatta eccezione per una porta di accesso al servizio igienico al piano terra posto al di sotto della scala che risulta essere spostata di circa 1 mt. Qui è sufficiente ripristinare la medesima porta nella sua posizione originale, rispettando lo stato legittimo e catastale. La spesa presente sarà al massimo di € 500,00.

Invece elemento fondamentale per la totale legalità a livello edilizio è il completamento della pratica "Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 03.04.2008 n. 36/2008" con una pratica denominata "Certificazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) di completamento" la quale prevederà una Variante Generale del progetto della D.I.A. n. 36/2008 con tanto di elaborati "As Built", rilascio di certificazioni di conformità degli impianti aggiornati, dichiarazione di corretta esecuzione da parte della Direzione Lavori, etc.

Gli onorari per questo tipo di prestazione professionale sono stimati a circa € 4.500,00 oltre il 4% di Previdenza Professionale e il 22% di I.V.A. ed ovviamente le spese vive contabilizzate a parte.

QUESITO 15. VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello ed uso civico. Ed il diritto degli esecutati sui beni pignorati è complessivamente per la proprietà piena ed intera.

QUESITI 16 E 17. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ARTICOLO 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITÀ DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSÌ COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.6.13 N. 12976, INTITOLATA «CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N. 63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI»), PRECISANDO SIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARÀ RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITÀ DI IMMOBILI; OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: (A) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 METRI QUADRATI; (B) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; (C) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; (D) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; (E) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON È NECESSARIO GARANTIRE UN COMFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA

CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.6.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA;

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile principale è già dotato di APE – Attestazione Prestazione Energetica redatta nell'anno 2019 dalla collega Arch. Valentina Boschi . La sua certificazione attesta che l'immobile è in classe "D" con indice di prestazione energetica $EP_{gl,nren} = 170,11 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Il numero dell'APE è il seguente: 01764-085458-2019 ed è stato rilasciato in data 02.12.2019 ed è valido sino al 02.12.2029.

Vedi all.7 – Attestazione di Prestazione Energetica;

QUESITO 18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);

L'immobile è già censito al NCEU come categoria catastale A7: *"Villino" ovvero abitazioni con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture assimilabili ad un fabbricato di tipo civile con area esterna ad uso esclusivo con superficie sino a 5 volte la superficie coperta dell'intero immobile. Gli altri immobili a servizio sono accatastati come C2 ovvero depositi e cantine disgiunte dall'abitazione principale.*

Non è necessario predisporre alcun tipo di accatastamento in base alle planimetrie catastali acquisite all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì-Cesena e alla verifiche visive e metriche dello stato dei luoghi.

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

Non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

QUESITO 20. PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHÉ PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE);

STIMA DEGLI IMMOBILI.

20.A) Scelta del criterio di stima;

IL criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto “il più probabile valore di mercato” eseguito con in base alle informazioni del mercato immobiliare a Sogliano al Rubicone ed in particolar modo nella zona dove è ubicato l’immobile da stimare.

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un’indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

Il criterio più attendibile è il MCA – Market Comparison Approach dove si definisce solitamente una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. Una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche. L’applicazione di questo tipo di processo tecnico comporta in primo luogo un aggiustamento dei prezzi di vendita. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Da una breve indagine di mercato non ho rinvenuto transazioni recenti per la tipologia di immobile oggetto di stima, né tantomeno sui portali specializzati dove sono riportati per la zona di Sogliano al Rubicone e dintorni prevalentemente appartamenti.

Più importante fonte di riferimento sono i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate relativi al 2° semestre 2022. **FONTE : OMI**

Altri riferimenti utili sono stati desunti dall’analisi degli andamenti del mercato immobiliare locale desunti da siti specializzati di operatori professionali. **FONTE : IL MERCATO IMMOBILIARE A SOGLIANO AL RUBICONE. (www.mercato-immobiliare.info)**

Mercato Immobiliare a Sogliano al Rubicone FC

Settembre 2023

“Sogliano al Rubicone, con una popolazione di 3.251 abitanti, è un comune della provincia di Forlì-Cesena. Dista circa 17 Km da Cesena. Dista circa 31 Km da Forlì.

Solamente meno dell’1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 118 annunci immobiliari, di cui 116 in vendita e 2 in affitto, con un indice complessivo di 36 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Sogliano al Rubicone è compreso tra **995 €/m²** e **1.365 €/m²** per la compravendita e tra **3,6 €/m² mese** e **4,9 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.090 €/m²) è di circa il 44% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.975 €/m² ed è anche di circa il 44% inferiore alla quotazione media provinciale (1.965 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 41). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

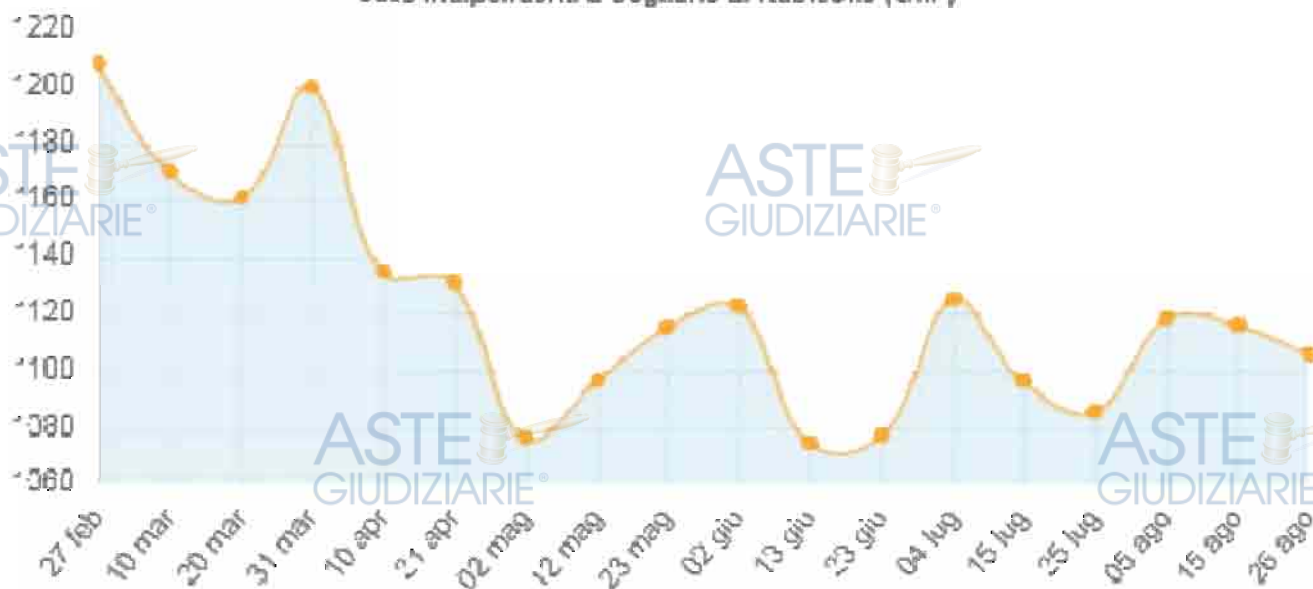
Le quotazioni a Sogliano al Rubicone sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 755 €/m² e 1.345 €/m².

Sogliano al Rubicone ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.150 €/m²."

Dinamica dei prezzi a Sogliano al Rubicone e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.050 /m ²	-	-	- appartamenti in vendita a Sogliano al Rubicone
casa indipendente	€ 1.150 /m ²	-	-	- case indipendenti in vendita a Sogliano al Rubicone
casa semindipendente	€ 1.100 /m ²	-	-	- case semindipendenti in vendita a Sogliano al Rubicone

case indipendenti a Sogliano al Rubicone (€/m²)



20.B) Determinazione della superficie commerciale;

Trattasi di un immobile ad uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito come "Superficie Commerciale", definita dalla normativa definita nel D.P.R. 138/1998 e

delle indicazioni OMI. Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente. Il valore delle parti comuni viene sinteticamente ricompreso all'interno dei valori assunti per l'immobile mentre per le pertinenze vengono applicati dei coefficienti perequativi, ovvero nel caso specifico:

- 100% in base di S.U.L. (superficie Utile Lorda) per quanto riguarda l'unità principale ad uso abitazione;
- 35% in base di S.U.L. (superficie Utile Lorda) per quanto riguarda le mansarde/sottotetti non abitabili aventi H media inferiore a mt. 2,40.
- 75% in base di S.U.L. (superficie Utile Lorda) per quanto riguarda le mansarde/sottotetti non abitabili aventi H media superiore a mt. 2,40.
- 35% in base alle pertinenze quali patii e portici fino a mq 25;
- 10% in base alle pertinenze quali patii e portici oltre a mq 25;
- 15% in base alle pertinenze quali vani tecnici oltre l'altezza di mt. 1,50;
- 20% in base alle pertinenze quali cantine e locali accessori disgiunti dall'abitazione con H maggiore di mt. 1,50.;
- 10% in base alle pertinenze di ornamento come giardini, piazzali esterni, etc fino a mq. 25;
- 2% in base alle pertinenze di ornamento come giardini, piazzali esterni, etc oltre i mq. 25;

La consistenza dell'immobile è desunta e calcolata in base alle planimetrie e dal rilievo eseguito alla data del sopralluogo relativo al primo accesso e alla seconda visita del 07.07.2023.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Mq.	%	SUPERFICIE COMMERCIALE
Abitazione piano terra	109,15	100%	109,15
Porticato (fino a 25 mq)	25,00	35%	8,75
Porticato (oltre i 25 mq)	19,97	10%	2,00
Abitazione piano primo	100,34	100%	100,34
Vano tecnico impianti	9,01	15%	1,35
Vano scala (1 proiezione)	13,76	100%	13,76
Mansarda non abitabile	86,16	35%	30,16
Loggetta attana mansarda	11,07	75%	8,30
Edificio ad uso deposito/ricovero attrezzature	180,00	20%	36,00
Cantina /grotta	75,00	20%	15,00
TOTALE			324,81

20.C) Valore di stima dell'immobile;

Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente da quelli esposti nelle tabelle dei valori immobiliari medi dell'OMI si può considerare equo il valore € 1.150,00 sufficientemente coerente rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari ed anche rispetto alle proposte commerciali evidenziate.

Per l'immobile in oggetto occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Le condizioni estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata sono positive in quanto l'area è ben connessa alla rete viaria comunale ed ai servizi pubblici, posti a pochi chilometri dal comune capoluogo.
- I fabbricati oggetto di pignoramento ed il relativo parco sono posti in un contesto panoramico molto gradevole. Il fabbricato principale, ossia il villino, non presenta grandi problemi manutentivi mentre il fabbricato secondario destinato a deposito e ricovero attrezzi presenta problematiche dovute a cedimenti strutturali. Si può facilmente stimare un costo di ripristino strutturali tra fondazione e pareti non strutturali di circa € 45.000,00 compresi di lavori ed oneri professionali, oltre l'IVA e Previdenza professionisti.
- E' stato anche stimato un costo di € 4.000,00 di oneri professionali oltre l'IVA e la Previdenza per le pratiche di fine lavori e la definitiva regolarizzazione edilizia e un costo di € 500,00 per lo spostamento della porta interna nel servizio igienico al piano terra.

Tutto ciò premesso si assume il valore medio di € 1.150,00/mq per determinazione del valore commerciale, in base anche alla vetustà dell'immobile e dalle condizioni intrinseche ed estrinseche.

È stata applicata anche la riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi.

VERIFICA CONSISTENZA IMMOBILI SOGLIANO AL RUBICONE – VIA FARNETO N.46

		CONSIST.	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Edificio principale	PT -P1	263,06	1.150,00	302.519,00
Porticato abitazione principale	PT	10,75	1.150,00	12.362,50
Edificio ad uso deposito/ricovero attrez.	PT	36,00	1.150,00	41.400,00
Cantina/grotta	PT	15,00	1.150,00	17.250,00
Oneri pratica edilizia CILA di completamento e fine lavori				-4.500,00
Costi ripristino porta bagno edificio princ.				-500,00
Costi interventi strutturali edificio ad uso deposito/ricovero attrezzature				-45.000,00
			Totale parziale	323.531,50
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)			0,10	32.353,15
			TOTALE	291.178,35
TOTALE ARROTONDATO				291.000,00

Possiamo affermare che il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia ammontano con gli arrotondamenti ad **€ 291.000,00 (duecentonovantunomila//00).**

20. D) STIMA DEI TERRENI – VALORE DEI TERRENI - PIANTE

I Valori Agricoli Medi dei terreni sono determinati dalle relative Commissioni provinciali in attuazione dell'art. 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 17.

Per la Provincia di Forlì sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT) n. 110 del 28.04.2023 (Parte Seconda) dove i valori medi ad Ha (ettaro) si evincono dalla relativa tabella nella colonna "Regione agraria n° 3 – Colline Savio Rubicone che comprende anche il Comune di Sogliano al Rubicone.

Tali valori vengono pubblicati anche nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ma attualmente sono presenti solamente quelli riferiti al 2022 che sostanzialmente sono gli stessi, quindi senza aumento dei valori medi.

Come indicatori si valutano i boschi ad alto fusto oltre i 25 anni e quindi dalla tabella un valore di € 7.000,00 per Ha (Ettaro mq. 10.000) ossia € 0,70 per mq.

Il seminativo presente nella parte bassa verso la celletta per un valore € 17.000,00 per Ha (Ettaro mq. 10.000,00) ossia € 1,7 per mq.

Il prato dalla tabella assume un valore di € 9.000,00 per Ha (Ettaro mq. 10.000) ossia € 0,90 per

mq.

Per la valutazione delle piante di pregio, ritenute particolarmente interessanti dal punto di vista botanico, delle dimensioni, del contesto paesaggistico, ci si è avvalsi dell'uso del cosiddetto "Metodo Svizzero" utilizzato nella maggioranza dei casi di stima del valore delle piante ornamentali dai professionisti del settore, ed inoltre proposto dalla Regione Emilia Romagna nella formulazione dei regolamenti del verde comunali ed adottato nella maggioranza di questi.

Tale metodo risulta essere un compendio dei metodi tradizionali esistenti per arrivare ad un "valore ornamentale minimo" (V.O.M.) della pianta oggetto di stima.

Partendo dal valore di una giovane pianta messa a dimora il metodo si avvale di coefficienti che riducono o amplificano il valore arrivando al V.O.M. sopra citato.

Ecco la sintesi delle piante ornamentali:

- Quercia "A" a valle dello stradello vicino all'ingresso con altezza di 16/18 metri, circonferenza della chioma circa 20 metri, con diametro del tronco di 120 cm € **11.468,34** (compreso deprezzamento del 10% per la presenza di qualche ramo secco da rimondare).
- Quercia "B" a valle dello stradello oltre la casa con altezza di 18/20 metri circonferenza della chioma circa 20 metri con diametro del tronco di 130 cm € **11.864,20** (compreso deprezzamento del 10% per la presenza di qualche ramo secco da rimondare).
- Quercia "C" dietro l'abitazione in buono stato vegetativo h 10/12 metri circonferenza tronco cm 140 - € **3.075,80**.
- N. 2 querce dietro l'abitazione in discreto e scarso stato vegetativo h 12/15 metri circonferenza tronco cm 140 in totale € **2.460,64**.
- N. 4 lecci a fianco dell'abitazione in discreto stato vegetativo di h. 7/8 metri e circonferenza di cm 70/75 il valore complessivo è di € **3.380,05**.
- N. 18 corbezzoli h 200/250 valore totale totale € **5.522,40**.
- N. 40 cipressi neri in buone condizioni vegetative h 8/10 metri per € 360,19 cad. per un totale di € **14.407,68**.

- N. 23 cipressi neri in discrete condizioni vegetative h 6/8 metri per € 215,20 cad. per un totale di € **4.949,60.**

CALCOLO DELLE SUPERFICIE DEI TERRENI E VALUTAZIONE COMMERCIALE

PARTICELLA CATASTO TERRENI	Mq.	Valore €/mq	VALORE COMMERCIALE (€)
FG 1 – Part. 19 - Seminativo	2.812	1,70	4.780,40
FG 1 – Part. 21 - Seminativo	4.887	1,70	8.307,9
FG 1 – Part. 22 - Bosco Ceduo	5.000	0,70	3.500,00
FG 1 – Part. 22 - Seminativo (Ter. Incolto- prato)	5.140	0,90	4.626,00
Foglio 1 – Part. 23 (Vedi nota)			
FG 1 – Part. 136 - Seminativo	2.520	1,70	4.284,00
FG 1 – Part. 179 - Seminativo	3.425	1,70	5.822,25
FG 1 – Part. 180 - Bosco Ceduo	2.150	0,70	1.505,00
FG 1 – Part. 154 - Bosco Ceduo	1.975	0,70	1.382,50
FG 1 – Part. 155 - Bosco Ceduo	3.150	0,70	2.205,00
FG 1 – Part. 403 - Seminativo	2.746	1,70	4.668,20
FG 1 – Part. 464 - Bosco Ceduo	1.195	0,70	836,50
FG 1 – Part. 468 - Bosco Ceduo	13.216	0,70	9.251,20
FG 1 – Part. 469 - Bosco Ceduo	9.047	0,70	6.332,90
Totale Superficie	57.263		
		TOTALE €	57.501,85

Nota : La particella n.23 è censita ora al catasto fabbricati ed è un F2 – Fabbricato Collabente. In realtà questo fabbricato, riconducibile ad un modesto proservizio di pochi mq non esiste più, nel senso che è probabilmente crollato e mai più ricostruito . L'area su cui sorgeva il fabbricato non è più censita né nel catasto terreni e fabbricati essendo stato classificato "Collabente". Dal Catasto Terreni tramite la digitalizzazione dell'area con l'ausilio di software dedicati sono giunto a risalire alla superficie esatta della particella n. 23 che è pari mq. 452,00 .

A mio avviso nella valutazione di tutti i beni pignorati è da considerare anche questa estensione che da considerarsi come seminativo. Il suo valore sarà pari a mq. 452,00 mq * €/mq 1,70 = € **768,40.**

PIANTE ORNAMENTALI	N.	VALORE COMMERCIALE
Quercia " A"	1	€ 11.468,34
Quercia " B"	1	€ 11.864,20
Quercia " C"	1	€ 3.075,80
N. 2 Querce a retro dell'abitazione	2	€ 2.460,64
N. 4 Lecci	4	€ 3.380,05
N.18 Corbezzoli	18	€ 5.522,40
N.40 Cipressi in buone condizioni	40	€ 14.407,68
N.23 Cipressi in discrete condizioni	23	€ 4.949,60
TOTALE		€ 57.128,71

Possiamo affermare che il valore di mercato dei terreni, del bosco ceduo e delle piante ornamentali ammonta ad € 57.501,85 + € 768,40 + € 57.128,71 = € 115.398,96.

Anche per la stima dei terreni e delle piante si applica il 10% relativo alla "riduzione assenza garanzie di rischi" che è pari ad € 11.549,90.

Il totale corrisponde ad € 115.398,96 - 11549,90 = 103.859,07 che arrotondando leggermente per eccesso è pari ad **€ 104.000,00 (Centoquattromila//00)**

20.E) Valore di stima totale degli immobili pignorati.

Il valore totale dei beni è la somma del valore degli immobili edilizi pari ad ad € 291.000,00 e quelli relativi ai terreni pari ad € 104.000,00.

Il valore conclusivo è pari ad € 291.000,00 + 104.000,00 =
€ 395.000,00 (Trecentonovantacinquemila//00)

QUESITO 21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA, IN CASO DI COMODA DIVISIBILITÀ, A PREDISPORRE UNO O PIÙ PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI

EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTE ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

I beni pignorati risultano in capo esclusivamente agli esecutati ed essendo costituiti da un villino con relativi servizi ed un'area verde destinata a parco quindi non è prevista una suddivisione in lotti.

QUESITO 22. EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITÀ, NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO...) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO (ES. SUPERFICIE, DESTINAZIONE D'USO, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, NUMERO DI VANI...), INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

Tipologia: Villa - Categoria Catastale A7;

Destinazione d'uso: residenziale;

Anno di costruzione: 1974- 1979;

Stato di conservazione: medio- buono;

Condizioni igienico- sanitarie: buone.

Condizioni di occupazione: occupati saltuariamente dagli esecutati;

Consistenza ai fini immobiliari: Mq. 273,81 (ragguagliata con i coefficienti perequativi)

Numero vani : 10,5.

Pertinenza e servizi (Locali ad uso deposito e grotta/cantina): Mq. 51,00

(ragguagliata con i coefficienti perequativi)

Spese condominiali: l'immobile non è assoggettato ad amministrazione condominiale;

Stima del canone locativo:

Dalle tabelle dell'OMI – Il semestre 2022 – risulta un canone di locazione pari ad un valore unitario compreso tra i 4,00 - 5,00 €/mq (SUL) x mese. Un canone equo per la tipologia degli immobili in oggetto è il valore più alto, ossia pari ad € 5,00/mq (SUL) x mese.

Ovviamente si fa riferimento al calcolo sulla superficie commerciale anche per la locazione.

Riassumendo:

Abitazione e pertinenze mq. (273,81+51,00) = mq. 324,81 x 5,00 €/mq = **€/m 1.624,05**

Il canone di locazione (arrotondato per difetto) può essere stimato a **€ 1.600,00 x mese**, che è in definitiva quello che recepisce il mercato immobiliare per le locazioni in quella zona.

QUESITO 23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIÙ LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITÀ DI COSTITUIRLE ETC.;

Riprendendo il quesito n.21, tutti gli immobili devono essere venduti necessariamente in un lotto unico.

QUESITO 24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

I Codici Fiscali degli esecutati è già stato acquisito presso l'Agenzia delle Entrate:

****OMISSIS****, nato a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** – CF. ****OMISSIS****;

****OMISSIS****, nato a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** – CF. ****OMISSIS****;

****OMISSIS****, nata a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** – CF. ****OMISSIS****.

Vedi all.8 – Copia del certificato di attribuzione dei Codici Fiscali degli esecutati.

QUESITO 25. ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

I certificati di Stato Civile degli esecutati sono stati acquisiti presso i Comuni di Residenza e presso i Comuni dove gli esecutati hanno contratto matrimonio ed allegati alla presente perizia. Lo stato patrimoniale è la "Separazione dei Beni" per il Sig. ****OMISSIS**** e la Sig.ra ****OMISSIS****. Il Sig. ****OMISSIS**** risulta essere ancora celibe.

QUESITO 26. ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

I certificati storici di residenza degli esecutati sono stati acquisiti dal precedente Esperto Stimatore ed allegati alla presente perizia.

Vedi all.9 – Copia dei certificati anagrafici degli esecutati;

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

Il precedente Esperto Stimatore aveva già verificato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Forlì la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile. Non risultano documenti aggiuntivi se non quelli riportati nella certificazione notarile integrativa del dott. Francesco Casarini, notaio in Bologna ed Anzola Emilia (BO).

QUESITO 28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE È SOGGETTO;

In questo caso bisogna distinguere le due tipologie degli immobili pignorati, ovvero gli immobili edilizi e il parco, ossia il bosco ceduo e seminativo.

La vendita del fabbricato e dei relativi servizi è soggetta a Imposta di Registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della cosiddetta "Prima Casa") e delle Imposte Ipotecarie e Catastali in misura fissa.

La vendita del parco le cui particelle sono iscritte al Catasto Terreni, è soggetto ad un Imposta di Registro del 15% oltre alle Imposte Ipotecarie e Catastali. Tale imposta può essere agevolata e ridotta all'1% qualora la parte acquirente opti per il mantenimento del bosco ceduo per 30 anni. La parte acquirente deve garantire la riqualificazione delle aree con nuove piantagioni per assicurare l'incremento delle biodiversità e una densità di almeno 250 alberi per ettaro, come richiesto dalla normativa agevolata.

QUESITO 29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITÀ DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO;

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

QUESITO 30. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIÀ INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITÀ DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRÀ ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

Copia della presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (24.10.2023) a mezzo di Posta Elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (AR) sia agli esecutati e sia alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato " Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. all.). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 24.10.2023), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati, in esso indicati nell'allegato "A" e alla perizia depurata per la privacy, sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

QUESITO 31. PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIÀ COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHÉ LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute". La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.

Note dell'Esperto Estimatore

- 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;
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto visionati per una sua piena comprensione
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Allegati :

Allegato – RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA “ PRIVACY”;

All.01 – Giuramento del CTU.

All.02 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

All. 03 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutati);

All. 04 – Visure storiche dell'immobile;

All. 05 – Frazionamento dell'area di pertinenza;

All. 06 – Planimetrie catastali ed estratto di mappa;

All.07 – Attestazione di Prestazione Energetica;

All.08 - Copia del certificato di attribuzione dei Codici Fiscali degli esegutati;

All.09 - Copia dei certificati anagrafici degli esegutati;

All.10 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA;*

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

Forlì/Ravenna – li 21.09.2023.

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Arch. Roberto Leoni