

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare N. 148/2023

promossa da

XXXXX XXXXXXXXXX XXXXX

contro

XXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. STEFANIA SANGIORGI

CTU STIMATORE

DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406

pec: enrica.rossi@archiworldpec.it – mail: enricarossiarchitetto@gmail.com

SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.10
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.12
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.13
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.20
03) VERIFICHE PROPRIETA'	pag.21
03.01) PROPRIETA'	pag.21
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.21
03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.21
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.21
05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.23
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.23
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.23
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.24
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.24
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.24
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.26
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.27
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag.27
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.28
13.01) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.28
14) OPERE ABUSIVE	pag.29
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.30

16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.30
18) ACCATASTAMENTI	pag.31
19) VARIAZIONI CULTURALI	pag.31
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.33
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.33
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.35
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.35
20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI	pag.36
20.05) VALORE FINALE DI STIMA	pag.37
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.38
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag.38
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.40
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.40
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.40
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.40
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.40
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.41
29) ISTANZE DI PROROGA	pag.41
30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"	pag.41
31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.42
ELENCO ALLEGATI	pag.43



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con Studio Professionale in Cesena, Via dell'Arrigoni n.308, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 09 ottobre 2024 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 11 ottobre 2024, visti i quesiti a cui il CTU Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e i sopralluoghi in loco anche insieme al custode giudiziario Avv. Stefania S. Giorgi in data 07 novembre 2024 (ore 9,00) e 18 gennaio 2025 (ore 10,30), descrive quanto segue:

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

Il debitore è stato avvisato da lettera raccomandata A-R, inviata presso il domicilio in data 22 ottobre 2024, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Stefania S. Giorgi.

La spedizione delle raccomandate ha avuto esito positivo e alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (07 novembre 2024 - ore 9,00) è stato possibile eseguire il sopralluogo; nella data del 18 gennaio 2025 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo.

Si allegano le raccomandate con la ricevuta di ritorno (v. All. 01).

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

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

relativamente a:

- *Podere agricolo sito nel Comune di Cesena in località Xxxxxxxxxx.*

Fondo agricolo parzialmente coltivato a frutteto e seminativo con frustoli di vigneto di superficie complessiva pari a mq 58.317 in località XXXXXXXXXX di Cesena.

L'area in esame presenta superficie parzialmente inclinata, ben esposta ai raggi solari ed è completamente attraversata dalla via vicinale Dugaria in posizione quasi centrale.

La via Dugaria è l'unica strada di accesso alla proprietà e si immette nella via Garampa.

Nel maggio 2023 le condizioni meteorologiche hanno provocato una grave emergenza che ha interessato la proprietà di XXXX XXXXXXXX e l'intera via Dugaria.

Gli eventi idraulici ed idrogeologici nell'area hanno raggiunto una portata tale da comportare la necessità di interventi di protezione civile per la sicurezza della popolazione; in particolare nella zona oggetto di relazione peritale, si sono verificati numerosissimi movimenti franosi che hanno coinvolto la viabilità pubblica e le proprietà private, comportando in diversi casi l'emissione di ordinanze di sgombero.

Fra le ordinanze anche la via Dugaria è stata inserita in apposito elenco di divieto di accesso escluso ai residenti con limitazione del traffico pesante.



Foto 10: Immagine di via Dugaria fra i punti 11, 12, 17, 18, 19.

Oggi, a distanza di 18 mesi dall'alluvione del maggio 2023, ad esclusione di piccoli restringimenti causati da piccole frane ancora attive, la strada presenta un tracciato accessibile e libero dagli accumuli di terreno derivati dai movimenti franosi, per cui in data odierna l'accesso alle proprietà non presenta particolari problematiche di accesso o sicurezza.

L'ordinanza di divieto d'accesso (escluso residenti) con limitazione del traffico pesante è vigente.

Se i primi interventi di messa in sicurezza della strada sono stati effettuati dall'Amministrazione



Comunale in accordo con il Genio Civile, di diversa entità sono gli interventi previsti nel Regolamento sulla gestione dei suoli a prevenzione del rischio idrogeologico per le aree agricole private che gravano sulla via Dugaria ed in primo luogo su tutta la proprietà di Xxxx Xxxxxxx completamente attraversata dalla strada.

Nelle aree private il rispetto del Regolamento sulla gestione dei suoli a prevenzione del rischio idrogeologico è a carico dei privati.

Trattandosi di terreno in pendenza verso la strada, interessato da importanti movimenti franosi in diversi punti, tutta l'area privata è interessata da importanti problematiche idrogeologiche che oltre alla via Dugaria, interessano anche le abitazioni private di altre proprietà che si trovano lungo il tracciato della strada.

Fra le opere principali più urgenti da eseguire all'interno delle proprietà private sono da considerare interventi di rimozione di porzioni di terreno instabili, di regimazione delle acque, di sistemazione delle scarpate e di rimozione selettiva delle alberature compromesse.

Si allegano alcune immagini fotografiche della zona rilevate dopo l'emergenza del 2023 nell'ambito della relazione per l'esecuzione di interventi di somma urgenza per i casi urgenti di dissesto idrogeologico elaborata dal geologo Paride Antolini per l'Amministrazione Comunale.



Foto 6



Foto 7



Foto 8: Scarpata in dissesto lato valle punto 12.



Foto 9: Alberature e palo luce inclinati sul lato valle.

PROPRIETA' XXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX



Foto 11: vista dal punto 11 verso sud.



Foto 12: particolare del palo inclinato, punto 12.



Foto 14: fosso di scolo a valle della scarpata.



Foto 15: scarpata in dissesto a valle del punto 12.

PROPRIETA' XXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX



Foto 16: vista dal punto 17 verso sud.



Foto 17: particolare della scarpata in dissesto.



Foto 21: vista dal punto 20 verso C. Dallara.

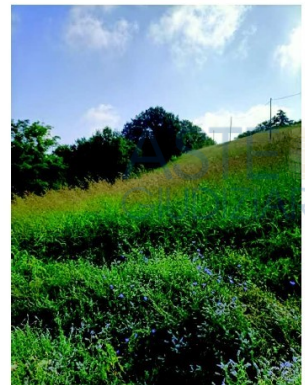


Foto 22: vista dal punto 20 verso nord.

PROPRIETA' XXXX XXXXXXXX

Anche se si tratta di un terreno destinato al solo sfruttamento agricolo, le problematiche di natura idrogeologica che si sono manifestate nel 2023, gravano oggi pesantemente sulla proprietà con la necessità di costanti interventi di pulizia, manutenzione e sistemazione sia del terreno, che dei fossi, che della vegetazione spontanea presente.

Se le opere di pulizia e manutenzione del podere rientrano nelle normali attività dei coltivatori diretti, nel caso in esame, l'entità dei movimenti franosi che ha compromesso anche il sistema dei fossi e delle scarpate stradali, costituisce un vero onere di costi da sostenere più per la prevenzione dal rischio idrogeologico che per il normale sfruttamento agricolo del terreno.

Inseguito all'alluvione di maggio 2023, la situazione rilevata nella proprietà come sistemazione del terreno non solo è da ripristinare allo stato attuale con gli interventi di sicurezza citati, ma non si esclude che le aree oggi solo fessurate, in occasione di nuovi eventi di particolare piovosità, possano nuovamente riattivarsi e franare, richiedendo nuovi e dispendiosi interventi di ripristino idrogeologico.



FOTO 13 - VISTA DELLE COLTURE



FOTO 14 - CONFINI DI PROPRIETA'

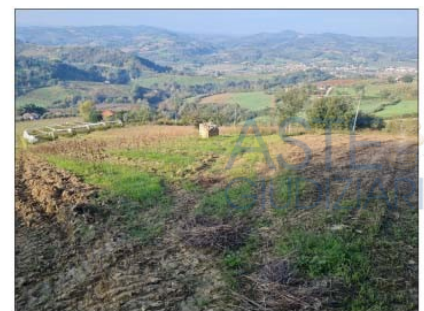


FOTO 15 - VISTA DELLE COLTURE

L'insieme delle opere da eseguire per il rispetto del regolamento sulla gestione dei suoli a prevenzione del rischio idrogeologico e a tutela del territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 31.07.2014, considerandone l'elevata entità nell'area in esame, penalizza

notevolmente il valore della proprietà ed espone il responsabile proprietario delle aree al rischio di denunce da parte delle altre proprietà della via Dugaria che potrebbero essere danneggiati da comportamenti di incuria o trascuratezza nella tenuta e manutenzione del terreno.

La porzione della proprietà coltivata è occupata da frutteti di drupacee (ciliegi) dove una piccola porzione è irrigata e ricoperta da un impianto anti parassiti e anti grandine, alcuni frustoli di vigneto di sangiovese ed albana derivanti dalla proprietà confinante e da superfici a seminativo (cipolla, vegetali ecc...); mentre la restante superficie è destinata a boscaglia con vegetazione spontanea, pascolo e terreno incolto.

In generale oggi la proprietà risulta poco coltivata e sfruttata da un punto di vista agronomico e gli interventi di manutenzione si limitano allo sfruttamento delle poche colture senza una vera e propria prevenzione idrogeologica del territorio.

Tale limite si ripercuote sull'assetto idrogeologico del contesto interessando soprattutto la via Dugaria che essendo l'unica strada d'accesso alla proprietà, restituisce un assetto complessivo ancora più fragile.

L'area è agricola, priva di fabbricati e fra i manufatti presenti si segnala anche una linea area enel che viene utilizzata dalle abitazioni confinanti ed un pozzo per l'irrigazione delle coltivazioni.

Inoltre la proprietà è priva di recinzioni e pertanto per definire precisamente i confini è necessario un rilievo strumentale in accordo con i vicini da verificare con punti georeferenziati attendibili, soprattutto considerando la natura instabile del terreno che può alterare i pochi riferimenti presenti sul posto come picchetti, fossi, alberature o vialetti.

A causa dell'assenza di confini precisamente identificati, consegue l'esistenza di frustoli di vigneti all'interno della proprietà di Xxxx Xxxxxxx appartenenti a corpi di vigneto più grandi coltivati nel podere di Xxxx Xxxxxxx.

La presenza di queste piccole porzioni di vigneto identificati nello schedario vitivinicolo sono state comunicate dalla Dott.ssa Sabrina Benvenuti responsabile di P.E.Q. - settore agricoltura, caccia e pesca, ambito Forlì-Cesena Ravenna Rimini, Area finanziamenti e procedimenti comunitari – Regione Emilia Romagna.

La consistenza dello schedario vitivinicolo che viene comunicata dalla Dott.ssa Benvenuti risulta in carico all'xxxxxxx Agricola xxxxxxxxx di Xxxx Xxxxxxx, quale ditta individuale iscritta all'anagrafe delle aziende agricole in data 26.05.2010; si allega la relativa comunicazione (v. All. 07).



FOTO 10 - VISTA DEL PODERE
NELLA VALLATA

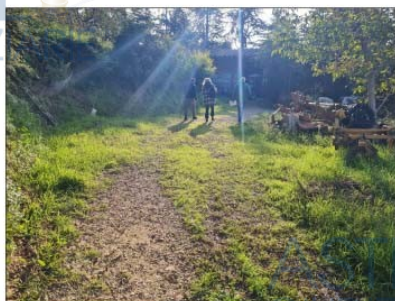


FOTO 11 - VIALETTA D'ACCESSO
DALL'ALTO



FOTO 12 - VISTA DELLA PARTE ALTA
DELLA PROPRIETÀ

**FOTO 25** - PODERE VICINO STRADA**FOTO 26** - PODERE VICINO STRADA**FOTO 27** - FRUTTETO A VALLE

Oggi l'accesso alla proprietà avviene da via Dugaria per la porzione a valle, mentre avviene dal retro delle proprietà su via Garampa per la porzione a monte della strada; tale condizione si verifica per i legami di parentela fra la persona pignorata ed i proprietari delle abitazioni su via Garampa.

Si presume però, che a seguito del trasferimento di proprietà, l'accesso anche della porzione a monte della via Dugaria si debba effettuare dalla strada e pertanto, a tale scopo, tale accesso sarà da verificare ed eventualmente ripristinare per una migliore funzionalità.

A tal proposito è stato riferito al CTU dell'esistenza di contenziosi pregressi con una proprietà confinante per la definizione dei suddetti confini e sembra siano state cercate alcune soluzioni con tecnici ed avvocati di parte, senza però addivenire ad alcun esito positivo.

Si presume pertanto che al trasferimento della proprietà dell'area oggetto di pignoramento debba seguire una ridefinizione dei confini da eseguire in accordo con i vicini e per tale attività di ridefinizione dei confini verrà previsto una spesa in deduzione dal valore della proprietà.

**FOTO 07** - CONFINE INDIVIDUATO
DAL PALETTO**FOTO 08** - POZZO**FOTO 09** - VISTA DEL PODERE
DALL'ALTO

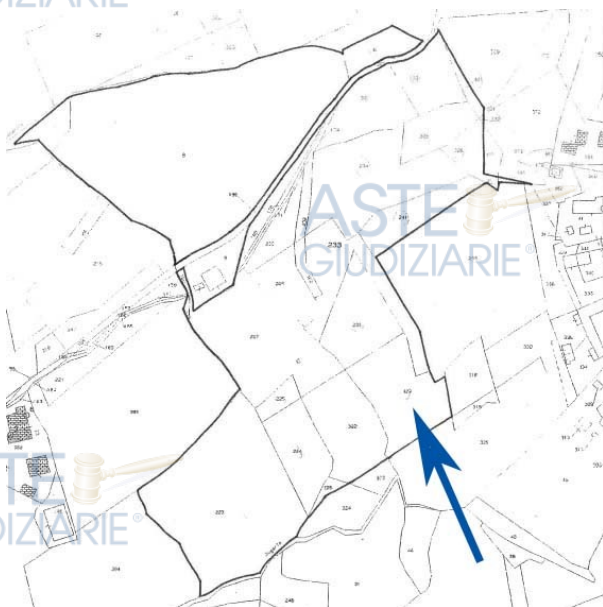
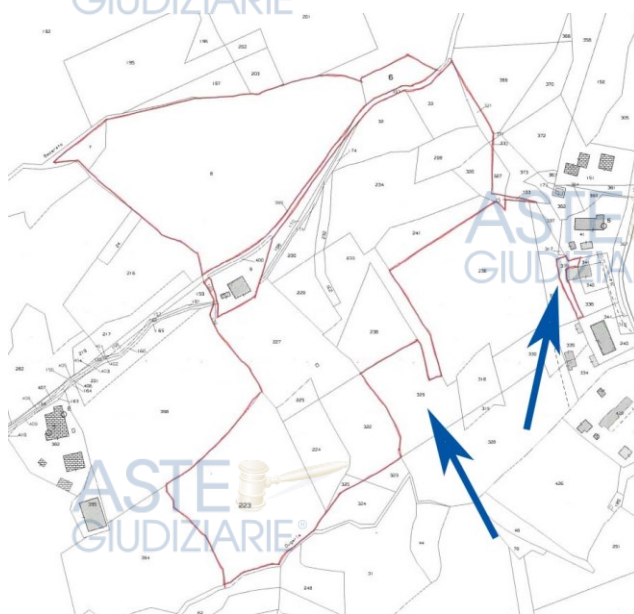
Alle date dei sopralluoghi (07.11.2024 e 18.01.2025), la proprietà si presentava accessibile attraverso le proprietà dei parenti dell'esecutato dalla via Garampa e regolarmente accessibile anche dalla via Dugaria.

02.02) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Inseguito alle prime verifiche della proprietà catastale è emerso che la proprietà oggetto di pignoramento presenta anche una particella esterna al perimetro per un probabile errore di trascrizione nell'atto di provenienza del 2015.

Nell'atto citato, la planimetria grafica allegata al CDU evidenzia un perimetro che sembra mostrare le intenzioni del venditore/compratore, ma un errore di trascrizione della particella n.339 invece della particella n.329 ha modificato la consistenza della proprietà e definito un differente perimetro di proprietà ormai agli atti su tutte le documentazioni comprese quelle catastali.

Si allega la planimetria con evidenziata la particella n.329 (freccia blu) nel CDU allegato all'atto di provenienza che è stata trascritta con il n.339 come evidenziato nella planimetria aggiornata con contorno rosso e 2 frecce blu.

**MAPPA CDU ATTO DI PROVENIENZA 2015****CONTORNO DI PROPRIETA' OGGI**

Oggi la proprietà è costituita dal potere agricolo evidenziato dal contorno rosso che comprende anche la particella n.339 che si trova in prossimità dei fabbricati di via Garampa e risulta interclusa sia come identificazione che come accessibilità dalle strade.

A seguito di questo potenziale errore di trascrizione del n. della particella (n.339 invece di n.329) fra Xxxx Xxxxxx (padre di Xxxx Xxxxxxx) e Xxxx Xxxxxxx, non viene trasferito una porzione di potere che rimane in proprietà a Xxxx Xxxxxx che comunque possiede l'area confinante e contemporaneamente viene ceduto a Xxxx Xxxxxxx una piccola particella identificata con un vialetto d'accesso nel retro delle proprietà di via Garampa sempre in proprietà a Xxxx Xxxxxx o ai confinanti parenti di Xxxx Xxxxxxx.

Ad oggi tale potenziale errore di trascrizione rilevato nell'atto del 2015 non ha determinato importanti conseguenze in quanto le aree sono in proprietà a Xxxx Xxxxxxx, al padre Xxxx

Xxxxxx e confinano con i parenti di Xxxx Xxxxxx.

Ma a seguito del trasferimento di proprietà nell'ambito della procedura espropriativa del Tribunale, è probabile che si debba regolarizzare il perimetro di proprietà ripristinando l'errore di trascrizione, pertanto nella presente relazione verranno considerati anche i costi per un eventuale atto di rettifica e/o permuta notarile necessario per identificare il perimetro corretto e restituire a Xxxx Xxxxxx la particella n.339 che oggi risulta isolata ed interclusa dalla proprietà in esame.

Oggi la proprietà oggetto di pignoramento è così identificata:



AREA OGGETTO DI PIGNORAMENTO



Catasto Terreni al Foglio 233 Part. 6, 7, 8, 32, 33, 168, 169, 208, 223, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 238, 241, 321, 322, 325, 326, 332, 333, 339, 170, 171, 172 e 174; per una superficie complessiva di mq 58.317.

PRECISAZIONI

La Particella n.329 per un probabile errore di trascrizione nell'atto di provenienza risulta esterna dal perimetro della proprietà ed in posizione interclusa sia come identificazione che come accessibilità dalle strade.

L'eventuale ripristino del perimetro di proprietà corretto, come si presume volesse essere nell'intenzione del venditore/compratore nell'atto del 2015 (vedi planimetria CDU allegata), si ottiene con un atto notarile di rettifica e/o permuta fra le Particelle n.339 e n.329 con i relativi proprietari che sono padre e figlio (Xxxx Xxxxxx e Xxxx Xxxxxxx).

CONFINI

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

Foglio 233

Part. 323, 324 e 341 (Xxxx xxxxxx, Xxxx Giuseppe, Xxxx Maurizio, Xxxx xxxxxx e Xxxx xxxx); Part. 329, 236, 336, 240 e 338 (Xxxx Xxxxxx); Part. 41 (xxxxxxxxxxx e Xxxx xxxxxxxx); Part. 337 (Xxxx xxxxxxxx, xxxx xxxxxxxx e Xxxx xxxxxxxx); Part. 327 e 373 (xxxxxxxxxxxxxxxx); Part. 369 (Xxxx xxxxxxxx); Part. 192, 195, 197, 201 e 203 (Xxxxxxxx xxxxxx, Xxxxxxxx xxxxxx e Xxxxxxxx xxxxxx); Part. 23, 24, 215 e 278 (Xxxxxxxx xxx); Part. 399, 394 e 159 (Xxxxxxxx xxxxxx e Xxxxxxxx xxxxxxxx).

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

Mappa e visure catastali a seguito di aggiornamento delle colture si allegano (v. All. 02).

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

➤ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. 2887 del 24.10.2023

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

Comune di Cesena - Catasto Terreni

Foglio 233 Part. 6, 7, 8, 32, 33, 168, 169, 208, 223, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 238, 241, 321, 322, 325, 326, 332, 333, 339, 170, 171, 172 e 174

per una superficie complessiva di mq 58.317.

➤ NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 15.11.2023 (Registro Generale 19786 Registro Particolare 13983)

Le generalità e i soggetti coinvolti, indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

Lo stato dei luoghi corrisponde ai dati catastali e sono state aggiornate le destinazioni colturali.

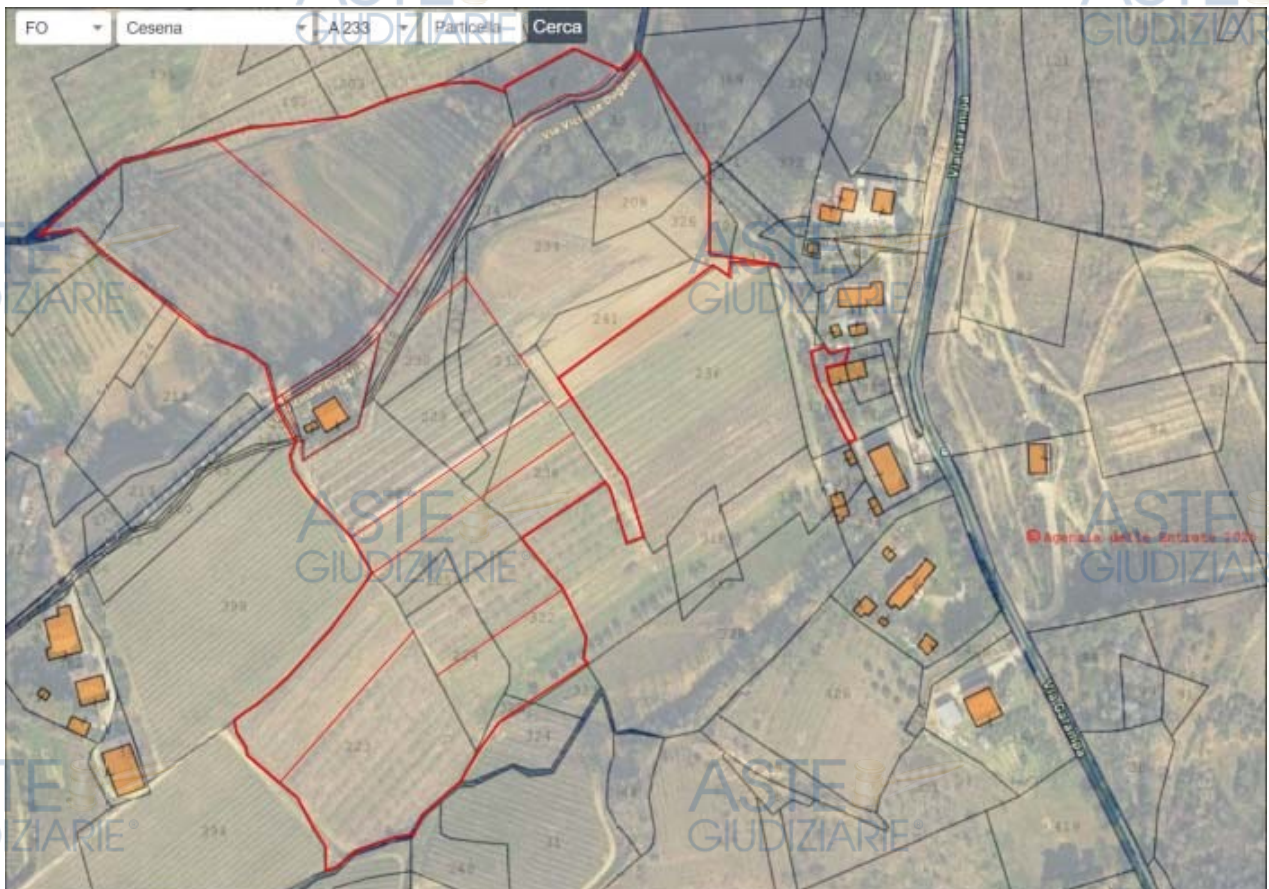
QUADRO D

IL RAPPRESENTANTE LEGALE DELLA XXXXX F.LLI XXXXX NATO A FERRARA IL 06 FEBBRAIO 1952 (CODICE FISCALE ZNZGNN52B06D548L) ED IVI RESIDENTE IN VIA BEATRICE D'ESTE N.53.

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

02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' DI FONDO AGRICOLO

Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è formato da un fondo agricolo di mq 58.317 nella zona di XXXXXXXXXXXX a Cesena.



Nel contesto generale, il podere agricolo si trova in area collinare nella località di XXXXXXXXXX, in zona di particolare interesse paesaggistico ambientale, dove ai vincoli legati al rischio idro-geologico e alle caratteristiche di boschi e crinali, si aggiunge il recente vincolo “aree di frana 2023 soggette alle norme di salvaguardia art.7.2.4 di cui al Piano Speciale Preliminare, fuori dal territorio Urbano (ai sensi dell’Ordinanza N.22/2024 del Commissario Straordinario alla Ricostruzione)”.

Nell’insieme il contesto urbanistico è quello del territorio rurale di collina con presenza di sole aree agricole ed edifici sparsi, pertanto, il sistema delle infrastrutture come strade, percorsi e sottoservizi, non segue le linee di sviluppo dei piani urbanistici attuali ed è spesso carente di dotazioni e servizi.

Nella viabilità esistente come la via Garampa risultano infatti mancare le opere di urbanizzazione, quali marciapiedi, illuminazione pubblica e sottoservizi, mentre la via Dugaria che rappresenta la via d’accesso principale al podere, non costituisce una vera strada di transito ma bensì un viale d’accesso di campagna in buona parte sterrato.

Tale strada oltre ad avere una sezione ridotta, è costeggiata lungo il suo tracciato da una prominente scarpata a monte e a valle che insieme ai fossi stradali non favoriscono sicuramente il transito di due mezzi contemporanei in direzione opposta.

Ed è proprio a seguito degli eventi calamitosi del maggio 2023, che la via Dugaria da strada privata con accesso pubblico è stata oggetto di ordinanza di divieto d’accesso (escluso residenti) con limitazioni di traffico pesante; inoltre su alcuni punti visibili ancora oggi sono state posizionate delle transenne con segnaletica di protezione dal dirupo e dalle frane.

Fra le peculiari caratteristiche dell’area, come conformazione plano-altimetria è sicuramente importante segnalare la pendenza del terreno e l’accessibilità all’area.

Le porzioni di terreno con conformazione più ripida oltre a favorire i movimenti franosi risultano di più difficile gestione e coltivazione mentre l’accesso dalla via Dugaria se poteva essere una valorizzazione del podere che consentiva il raggiungimento di diversi punti della proprietà con ogni tipo di mezzo, oggi, a seguito dell’ordinanza di divieto d’accesso (escluso residenti) con il limite ai mezzi pesanti, tale accesso si è trasformato in una penalizzazione che limita notevolmente il valore dell’area.

Pertanto nell’ambito della relazione è stato identificato un coefficiente pari a -5% per le porzioni di terreno più in pendenza ed un coefficiente pari a -10% per la difficile accessibilità all’area.

Poiché l’area in esame ricade in un contesto molto fragile dal punto di vista idrogeologico con presenza di diversi vincoli ambientali, non ultimo quello delle norme di salvaguardia per le aree di frana 2023, la presente relazione estimativa cercherà di inquadrare le diverse problematiche presenti quantificando dettagliatamente ciascun indicatore di valore della proprietà in esame.

Si precisa che tutte le norme che interessano l’area in esame da un punto di vista idrogeologico sono raccolte nel “Regolamento sulla gestione dei suoli a prevenzione del rischio idrogeologico e a tutela del territorio” approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.68 del 31.07.2014, ed è sulla base di questo regolamento che nell’ambito di questa relazione tecnico estimativa verranno analizzate e descritte anche le attività necessarie all’interno della proprietà di XXXX XXXXXXX per il ripristino degli eventi del 2023 e per la prevenzione idro-geologica da nuovi eventi calamitosi.

Come già indicato, la via Dugaria è una strada privata di uso pubblico in buona parte priva di asfalto che si immette nella principale via Garampa.

Il podere agricolo è costituito da un grande appezzamento di terreno in pendenza che si estende su un'ampia superficie inclinata ed è attraversato dalla via Dugaria delimitando una porzione più ampia a monte della strada ed una porzione meno ampia a valle della strada.

La strada così identificata, pertanto presenta entrambe le scarpate nella proprietà in esame e su di essa si riflettono diverse problematiche geomorfologiche che ricadono all'interno della proprietà e sono di competenza della stessa.

Nel primo tratto della strada, la scarpata di monte raggiunge un'altezza pari a circa ml. 30 e presenta diversi dissesti con movimenti franosi che durante l'alluvione hanno interessato la carreggiata stradale.

Altri movimenti franosi nascosti dalla vegetazione, sono in procinto di riattivarsi e scivolare a valle sulla carreggiata in coincidenza delle prossime piogge.

La scarpata a valle invece è interessata da movimenti franosi che hanno coinvolto la coltre detritica soprastante al bed-rock formazionale e sul margine a valle della carreggiata sono presenti fessure di trazione parallele alla scarpata.

Proseguendo nel secondo tratto all'interno della proprietà di Xxxx Xxxxxxx, la scarpata di monte ha un'altezza minore ma è completamente interessata da dissesti e movimenti franosi, pertanto in occasione delle prossime piogge si possono avere colate di terra che si riversano ancora sulla strada.

Su tutto il fronte della scarpata a valle in corrispondenza della proprietà, la presenza di fessure di trazione evidenzia una debolezza geomorfologica della scarpata.



FOTO 01 - VIA GARAMPA
LOCALITA' MONTERIALE



FOTO 02 - VIA GARAMPA
LOCALITA' MONTERIALE



FOTO 03 - VISTA DEL PODERE





FOTO 31 - VIA DUGARIA



FOTO 32 - VIA DUGARIA



FOTO 33 - VIA DUGARIA



FOTO 23 - VIA DUGARIA SCARPATE



FOTO 24 - VIA DUGARIA SCARPATE



FOTO 25 - SCARPATE A RISCHIO FRANA

Sulla base degli elementi analizzati, al solo scopo di conservare le minime condizioni di sicurezza e prevenzione dal rischio idro-geologico della strada “via Dugaria”, il regolamento sulla gestione dei suoli, per la proprietà di Xxxx Xxxxxxx prescrive le seguenti attività di ripristino, sistemazione e manutenzione:

- Interventi di rimozione delle parti di versante instabili e regimazione delle acque;
- Sistemazione delle scarpate e rimozione selettiva delle alberature compromesse al fine di alleggerire le scarpate ed evitare di fare confluire acqua per corrivazione sulle stesse;
- Consolidamento delle porzioni di terreno instabili e manutenzione dei fossi e dei canali esistenti.

Complessivamente le opere di manutenzione previste da ripetere con continuità stagionale costituiscono un notevole onere per la proprietà in esame e pertanto nell’abito della relazione è stato identificato un coefficiente pari a -10% per la fragilità idro-geologica della proprietà ed un ulteriore coefficiente pari a -10% per l’entità degli interventi post-alluvione 2023 ancora da eseguire.

Nel podere non sono presenti fabbricati ma solo un pozzo e una linea enel aerea che collega le abitazioni della via Dugaria.

Da un punto di vista agronomico, oggi solo circa il 60% della proprietà è coltivata a frutteto, seminativo ed una piccola porzione di vigneto, mentre la restante percentuale è incolta e coperta da pascolo arboreo e bosco ceduo.

Oggi l'area coltivata si presenta in discrete condizioni conservative con le normali attività agronomiche compiute nella stagione corrente che è l'inverno.

Il frutteto è costituito principalmente da piante drupacee con una porzione di circa mq 4.800 coperta da impianto d'irrigazione e strutture protettive costituite da reti anti-parassiti e anti-grandine.

Sono inoltre presenti piccoli frustoli di vigneto che appartengono a due corpi principali di vigneto entrambi ricadenti nella proprietà confinante di Xxxx Xxxxxx.

Queste piccole aree a vigneto sono costituite da circa due interi filari longitudinali di un vigneto piantato ad albana e dalle testate di tutti i filari dello stesso vigneto ad albana e di un'altra porzione di vigneto piantato a sangiovese.

Si precisa pertanto che nell'eventualità in cui il nuovo acquirente volesse rimuovere queste minime porzioni di vigneto che ricadono nella proprietà acquistata, in riferimento alle testate dei filari da riposizionare, va effettuato anche un rimontaggio del palo di testata per non danneggiare i filari esistenti.

L'esistenza di questi frustoli di vigneto che ricadono nella proprietà di Xxxx Xxxxxxxx, fino ad oggi non hanno generato problematiche di identificazione dei confini in quanto la consistenza dello schedario vitivinicolo risulta in carico all'xxxxxxxx agricola Xxxxxxxxxx individuale gestita dal signor Xxxx Xxxxxxx che oltre a coltivare il podere in proprietà, coltiva in locazione anche i poderi confinanti di proprietà del padre Xxxx Xxxxxx.

Pertanto non è mai stato necessario una definizione precisa dei confini e poichè sul posto non sono presenti recinzioni e l'area risulta molto instabile, non è mai stato delimitato un perimetro della proprietà di Xxxx Xxxxxx con oggettiva sicurezza.

Complessivamente la superficie delle aree a vigneto che ricadono nella proprietà in esame copre una superficie di mq 723 (area evidenziata in giallo)

Si allega una planimetria con evidenziati in giallo i frustoli di vigneto che ricadono nella proprietà di Xxxx Xxxxxxx contornata in rosso.





VIGNETO (evidenziato in giallo)
SCHEDARIO VITIVINICOLO
REGIONE EMILIA ROMAGNA



FOTO 16 - VISTA DELLE PROPRIETA' CONFINANTI



FOTO 17 - VISTA DELLE PROPRIETA' CONFINANTI



FOTO 18 - VISTA DEL PODERE

**FOTO 28** - FRUTTETO IRRIGUO CON RETI ANTIGRANDINE**FOTO 29** - FRUTTETO IRRIGUO**FOTO 30** - FRUTTETO IRRIGUO**FOTO 25** - PODERE VICINO STRADA**FOTO 26** - PODERE VICINO STRADA**FOTO 27** - FRUTTETO A VALLE

CALCOLO DELLE SUPERFICI DEL PODERE AGRICOLO

La superficie del terreno che viene considerata, si basa sulla documentazione catastale anch'essa aggiornata come colture presenti in loco.

L'estensione della proprietà pertanto si basa sull'identificazione catastale documentale (atti di proprietà, mappa catastale ecc...) e come già indicato in premessa, sarà sicuramente necessario una ridefinizione dei confini sul posto basata su punti fiduciali fissi ed attendibili, soprattutto a seguito dell'instabilità del terreno e degli eventuali riferimenti esistenti fra le diverse proprietà (picchetti, viali, fossi ecc..).

FOGLIO 233	PORZIONE	superficie MQ	coltura	vigneto	bosco ceduo	incolto	frutteto	seminativo	pascolo arboreo
6	*	927	bosco ceduo		927				
7	*	590	bosco ceduo		590				
8	A	9.300	frutteto				9.300		
8	B	7.474	incolto			7.474			
32	*	2.120	bosco ceduo		2.120				
33	*	1.529	bosco ceduo		1.529				
168	*	506	bosco ceduo		506				
169	*	51	bosco ceduo		51				
208	AA	1.064	seminativo					1.064	
208	AB	216	pascolo arboreo						216
223	A	5.200	frutteto				5.200		
223	B	3.559	incolto			3.559			
224	A	980	frutteto				980		
224	B	980	incolto			980			
225	*	440	frutteto				440		
227	A	2.500	frutteto				2.500		
227	B	1.200	incolto			1.200			
227	C	1.300	frutteto				1.300		
229	*	1.238	frutteto				1.238		
230	*	890	frutteto				890		
231	*	240	frutteto				240		
232	AA	280	frutteto				280		
232	AB	102	pascolo arboreo						102
233	A	2.188	frutteto				2.188		
233	B	432	vigneto	432					
234	A	4.076	seminativo					4.076	
234	B	400	frutteto				400		
238	A	1.580	frutteto				1.580		
238	B	700	incolto			700			
241	A	1.270	frutteto				1.270		
241	B	250	vigneto	250					
321	*	305	bosco ceduo		305				
322	A	1.200	frutteto				1.200		
322	B	1.494	incolto			1.494			
325	*	184	incolto			184			
326	A	730	seminativo					730	
326	B	37	vigneto	37					
332	*	20	bosco ceduo		20				
333	A	65	seminativo					65	
333	B	4	vigneto	4					
339	*	262	area rurale			262			
170	*	207	bosco ceduo		207				
171	*	162	bosco ceduo		162				
174	*	58	bosco ceduo		58				
172	*	7	bosco ceduo		7				
TOTALE		58.317,00		723,00	6.482,00	15.853,00	29.006,00	5.935,00	318,00
				vigneto	bosco ceduo	incolto	frutteto	seminativo	pascolo arboreo

Le aree identificate con differente coltura sono:

Area a vigneto	mq 723
Area a bosco ceduo	mq 6.482
Area incolta	mq 15.853
Area a frutteto	mq 24.206
Area a frutteto irriguo con impianto anti parassiti e anti grandine	mq 4.800
Area a seminativo	mq 5.935
Area a pascolo arboreo	mq 318

per una superficie complessiva di mq 58.317

Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo strumentale di dettaglio e nemmeno di definizione dei confini sul posto, poichè la completezza della documentazione catastale allegata, mette l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile.

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

02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Si allega una mappa catastale con individuato il perimetro della proprietà rilevato durante i sopralluoghi del 07.11.2024 e del 18.01.2025.



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 alla persona esecutata per la quota piena ed intera.

03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

I titoli di provenienza in capo alla persona esecutata è un atto di compravendita redatto dal notaio Marco Gori (Repertorio 38101 Raccolta 16098) dove Xxxx Xxxxxxx acquista dal padre Xxxx Xxxxxx un terreno agricolo senza fabbricati posto nel Comune di Cesena al Foglio 233 Part. 208, 223, 224, 225, 231, 232, 233A, 233B, 234, 238, 241, 321, 326, 332, 333, 339, 6, 7, 8, 32, 33, 168, 169, 227, 229, 230, 322, 325, 170, 171, 174 e 172;

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

La compravendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù, attive e passive, nulla escluso né eccettuato.

La proprietà, il possesso giuridico e il godimento di quanto venduto ad ogni effetto utile ed oneroso, si intendono trasferiti a far tempo da oggi (29.12.2015).

03.03) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza a coprire il ventennio è un atto di divisione redatto dal notaio Antonio Porfiri (Repertorio 191.984 Raccolta 36636) fra Xxxx xxxxx nato a Rimini il 10.06.1939, Xxxx Xxxxxxx nato a Rimini il 13.03.1934, Xxxx xxxxxxxxxxxxxx a Rimini il 21.03.1932 e Xxxx xxxxxxx nato a Torriana (RN) il 25.12.1944; è presente xxxxxxxxxxxxxx nata a Sorbano il 17.08.1952.

I titoli di provenienza della proprietà richiesti in copia al notaio Marco Gori ed al notaio Antonio Porfiri si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 05).

04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE 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 gli immobili in oggetto è stato prodotto Certificato Notarile (Dott. Alessandro Mistri – notaio in Ferraia) sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi dell'art. 567 C.P.C.

Il CTU Stimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il nominativo delle persone esegutate alla data del 17.12.2024 e 18.12.2024 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipo-catastali e notarili presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

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

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione (Catasto Terreni - Foglio 233 Part. 6, 7, 8, 32, 33, 168, 169, 208, 223, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 238, 241, 321, 322, 325, 326, 332, 333, 339, 170, 171, 172 e 174):

➤ **Iscrizione contro del 12.01.2016**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Registro particolare 43 registro generale 355
Pubblico ufficiale GORI MARCO - Repertorio 38102/16099 del 29.12.2015
Immobili siti in Cesena (FC)

➤ **Iscrizione contro del 14.11.2019**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Registro particolare 3388 registro generale 19516
Pubblico ufficiale GORI MARCO - Repertorio 40740/18276 del 06.11.2019
Immobili siti in Cesena (FC)

➤ **Trascrizione contro del 15.11.2023**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
registro particolare 13983 registro generale 19786
PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio 2887 del 24.10.2023

UNITA' NEGOZIALE 1 – COMUNE DI CESENA

Catasto Terreni - Foglio 233 Part. 6, 7, 8, 32, 33, 168, 169, 208, 223, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 238, 241, 321, 322, 325, 326, 332, 333, 339, 170, 171, 172 e 174.

- *A favore xxxxx xxxxxxxx XXXXX DI xxxxxx XXXXX & C. SS SOC. AGRICOLA
(C.F. xxxxxxxxxxxxxx) con sede a FERRARA
per l'unità negoziale 1
per il diritto di proprietà quota 1/1*
- *Contro XXXX XXXXXXXX nato il 03.05.1977 a Cesena (FC)
C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
per l'unità negoziale 1
per il diritto di proprietà quota 1/1*

QUADRO D

*IL RAPPRESENTANTE LEGALE DELLA xxxxxx xxxxxxxx XXXXX NATO A FERRARA IL 06
FEBBRAIO 1952 (CODICE FISCALE xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) ED IVI RESIDENTE IN VIA
BEATRICE D'ESTE N.53.*

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

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

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

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, la scrivente ha provveduto a richiedere
copia della documentazione catastale ai terreni prima e dopo la variazione culturale.

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

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

Visto gli atti di provenienza degli immobili, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e
l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano al CTU Stimatore
omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

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

LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

Il terreno oggi si presenta coltivato dalla persona esecutata e pertanto non sono presenti contratti di locazione a terzi.

Si allega la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (v. All. 08).

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

08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

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

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

Sull'area sono presenti i vincoli di destinazione urbanistica previsti per il territorio rurale di collina (art. 6.2.3) delle norme di PUG e i vincoli e le classificazioni non tematizzate indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

**ESTRATTO DI PUG**

Nell'ambito del PUG vigente ai sensi della LR 24/2017, approvato con delibera di C.C. n.2 del 16.02.2023 e pubblicato sul BURERT il 05.03.2023, il terreno in esame sito in via Garampa, fra i vincoli e le classificazioni non tematizzate risulta avere:

- Aree a rischio idrogeologico – R1 RISCHIO MODERATO (art. 13 PAI-PGRA) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità: corpi di frana quiescenti – privi di periodicità stagionale (art. 26 PTPR – art.26 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità: conoidi di deiezione (art. 27 PTPR – art.27 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142, comma 1, lettera g DLGS42/2004) (art. 2.1) delle norme del PUG;
- Sistema dei crinali e sistema collinare: limite morfologico collina-pianura (art.9 PTPR – art.9 PTCP) (art.2.1) delle norme del PUG;
- Sistema forestale boschivo: formazioni boschive del piano basale submontano (art. 10 PTPR – art.10 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19 PTPR – art.19 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare-pianura ZONA A (art.45 PTA) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Rispetto stradale (D.LGS 285/1992 e s.m.i.; DPR 495/1992 e s.m.i; D.Interm.1404/1968)

(art.2.1) delle norme di PUG;

- Aree di frana 2023 soggette alle norme di salvaguardia art. 7.2.4, di cui al Piano Speciale Preliminare, fuori dal TU (ai sensi dell'ordinanza N.22/2024 del Commissario Straordinario alla Ricostruzione).

Non risultano altre indicazioni particolari di PUG o RUE, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione di entrambi gli strumenti urbanistici del Comune di Cesena.

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.

Tali formalità non sono presenti.

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

Il fondo rustico è un podere coltivato dalla persona esecutata che al momento si occupa anche delle attività di manutenzione ordinaria e pulizia.

Come già descritto nei precedenti capitoli, la proprietà ricade in Aree di frana 2023 soggetta alle norme di salvaguardia art. 7.2.4, di cui al Piano Speciale Preliminare, fuori dal TU (ai sensi dell'ordinanza N.22/2024 del Commissario Straordinario alla Ricostruzione) e tale condizione ha notevolmente modificato le caratteristiche geo-morfologiche dell'area che si stanno ripercuotendo negativamente sull'accessibilità, sulle caratteristiche fondiari e su problematiche connesse al terreno franato in pendenza verso i confinanti o verso la via Dugaria.

In ottemperanza al Regolamento sulla gestione dei suoli a prevenzione del rischio idrogeologico e a tutela del territorio vigente nel Comune di Cesena dal 2014, le attività necessarie contemplate per la prevenzione e la tutela del territorio sono innumerevoli e nella proprietà in esame, trattandosi di terreno in pendenza verso la via Dugaria, dopo gli eventi del maggio 2023, si possono suddividere in opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Le attività di manutenzione ordinaria richieste sono di difficile quantificazione di spesa e consistono in sistemazione delle scarpate, pulizia dei fossi, regimazione delle acque e rimozione selettiva delle alberature compromesse, pertanto nell'ambito della presente relazione peritale viene quantificato un importo di €1.200 all'anno per la sola pulizia e manutenzione ordinaria.

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

Presso l'ufficio del Comune di Cesena è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato in data 09.01.2025 (PGN 3354/2025).

Il documento certifica che nell'ambito del PUG vigente ai sensi della LR 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n.2 del 16.02.2023 e pubblicato sul BURERT il 15.03.2023, la proprietà in oggetto della superficie complessiva di mq 58.317 è destinata a Territorio Rurale di collina (art. 6.2.3) delle norme di PUG e fra i vincoli e le classificazioni non tematizzate sono presenti:

- Aree a rischio idrogeologico – R1 RISCHIO MODERATO (art. 13 PAI-PGRA) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità: corpi di frana quiescenti – privi di periodicità stagionale (art. 26 PTPR – art.26 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità: conoidi di deiezione (art. 27 PTPR – art.27 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Territori coperti da foreste e da boschi (art.142, comma 1, lettera g DLGS42/2004) (art. 2.1) delle norme del PUG;
- Sistema dei crinali e sistema collinare: limite morfologico collina-pianura (art.9 PTPR – art.9 PTCP) (art.2.1) delle norme del PUG;
- Sistema forestale boschivo: formazioni boschive del piano basale submontano (art. 10 PTPR – art.10 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19 PTPR – art.19 PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare-pianura ZONA A (art.45 PTA) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Rispetto stradale (D.LGS 285/1992 e s.m.i.; DPR 495/1992 e s.m.i; D.Interm.1404/1968) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Aree di frana 2023 soggette alle norme di salvaguardia art. 7.2.4, di cui al Piano Speciale Preliminare, fuori dal TU (ai sensi dell'ordinanza N.22/2024 del Commissario Straordinario alla Ricostruzione).

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

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, esiste l'obbligo

di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare del Certificato di Destinazione Urbanistica.; si allega il CDU richiesto al Comune di Cesena (v. All. 09).

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.01) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di un terreno, la destinazione urbanistica è Territorio Rurale di collina (art. 6.2.3) regolamentato dalle norme di PUG con i vincoli di Area a rischio idrogeologico, zona ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità, zona ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità, territorio coperto da foreste e da boschi, sistema dei crinali/collinare, sistema forestale boschivo, zona di particolare interesse paesaggistico/ambientale, zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare/pianura, rispetto stradale e area di frana 2023.

L'area in esame è di particolare pregio paesaggistico-ambientale ed è caratterizzata da un'alta produttività frutticola/viticola, da consistenti formazioni boschive e da fenomeni di dissesto (frane e calanchi) con colture estensive e pascoli.

In tali aree il PUG si pone l'obiettivo della compatibilità della utilizzazione agronomica dei suoli nel rispetto dell'assetto idrogeologico ed ambientale.

In particolare persegue politiche di salvaguardia del paesaggio agrario, favorisce l'architettura biologica e l'agriturismo, incentiva nuove possibilità fruttive ed economiche anche attraverso la valorizzazione di percorsi per il tempo libero, promuove il recupero del patrimonio edilizio di valore storico/testimoniale e una migliore qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi mitigativi e compensativi.

Gli unici interventi ammessi sono funzionali all'attività agricola e pertinenti all'xxxxxxx agricola.

Gli unici soggetti che possono intervenire sono: l'imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs 99/2004, l'imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano regionale di sviluppo rurale e dai relativi piani operativi provinciali e le società cooperative agricole nelle quali almeno un socio amministratore sia in possesso di requisiti certificati IAP.

Per la formazione di nuove unità xxxxxxxxli, successivamente alla data di assunzione del PUG, e l'edificazione di edifici connessi alla produzione agricola, viene assunta, quale dimensionamento minimo, la soglia di 5 Ha di SAU accorpata, vicina ma non necessariamente contigua, di terreni in proprietà.

Si precisa che per identificare la soglia minima possono concorrere anche i terreni in affitto con contratto regolarmente trascritto.

In relazione ad eventuali interventi edilizi nel territorio rurale nelle norme del PUG sono inoltre presenti specifiche prescrizioni sulle distanze dai confini, sulla presenza di eventuali superfetazioni da demolire, sul potenziamento della rete ecosistemica, sulla valorizzazione delle aree boscate, la manutenzione dei viali, il potenziamento delle siepi, il ripristino delle aree degradate ed altro.

Per le nuove costruzioni infine, fra le funzioni ammesse c'è quella produttiva (serre per colture intensive ecc.), quella rurale (abitazioni agricole ed impianti ed attrezzature per la produzione agricola, ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti, colture intensive, allevamento e cura degli animali, ecc.), quella abitativa (bed and breakfast, residenze stagionali, ostelli e impianti sportivi) e quella turistico ricettiva (residenze alberghiere o strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica ecc.).

Per le valutazioni e le interpretazioni di merito della Normativa di riferimento nel campo degli interventi urbanistici, facilmente suscettibile di modifiche nel tempo e per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

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.

Non sono state accertate opere abusive in quanto il terreno è libero da fabbricati e/o manufatti di qualsiasi genere.

Presso la Regione Emilia Romagna (settore agricoltura, caccia e pesca di Forlì-Cesena), a seguito di richiesta (PGN 0072538.E del 24.01.2025), è stata comunicata la consistenza dell'xxxxxxxxxxxxxxxx di Xxxx Xxxxxxxx nello schedario vitivinicolo in riferimento alle particelle catastali oggetto di pignoramento e dall'interrogazione sono emerse le seguenti superfici vitate:

- Comune di Cesena, Sezione A Foglio 233 Particella 233 superficie vitata mq 350 (sangiovese impianto del 1999);
- Comune di Cesena, Sezione A Foglio 233 Particella 233 superficie vitata mq 50 (sangiovese impianto del 2000);
- Comune di Cesena, Sezione A Foglio 233 Particella 233 superficie vitata mq 32 (albana impianto del 2023);
- Comune di Cesena, Sezione A Foglio 233 Particella 233 superficie vitata mq 250 (albana impianto del 2023);
- Comune di Cesena, Sezione A Foglio 233 Particella 233 superficie vitata mq 37 (albana impianto del 2023);
- Comune di Cesena, Sezione A Foglio 233 Particella 233 superficie vitata mq 4 (albana impianto del 2023).

per una superficie complessiva di vigneto pari a mq 723

Nell'ambito della stessa comunicazione, viene specificato che l'xxxxxxx Xxxxxxxx individuale di Xxxx Xxxxxxx è iscritta all'anagrafe delle aziende agricole dal 26.05.2010 e conduce in affitto anche la Particella 236 del medesimo Foglio 233 di proprietà del signor Xxxx Xxxxxx (padre di Xxxx Xxxxxxx) oggi esclusa dal pignoramento.

Su tale Particella 236 è iscritta nello schedario vitivinicolo una superficie vitata facente capo allo stesso corpo di vigneto appartenente alla Particella 233 ed in particolare: mq 5.600 di sangiovese impianto del 1999 e mq 1.375 di albana impianto 2023.

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

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami di questo tipo e l'esecutato è diventato proprietario con atto di compravendita Rep. N.38101 del 29.12.2015 – Notaio Marco Gori.

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 SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO

ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 N. 12976, INTITOLATA "CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N.63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"), PRECISANDO FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI.

OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'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 MQ; b) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; c) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; d) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; e) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Trattandosi di terreno senza fabbricati non esiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica (APE).

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).

Trattandosi di terreno senza fabbricati non c'è nulla da segnalare.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE, SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE

VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00).

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

Le particelle interessate dalla variazione colturale sono:

- Foglio 233 Part. 6 (mq 927) bosco ceduo;
- Foglio 233 Part. 7 (mq 590) bosco ceduo;
- Foglio 233 Part. 8 porzione A (mq 9.300) frutteto;
- Foglio 233 Part. 8 porzione B (mq 7.474) incolto;
- Foglio 233 Part. 32 (mq 2.120) bosco ceduo;
- Foglio 233 Part. 33 (mq 1.529) bosco ceduo;
- Foglio 233 Part. 168 (mq 506) bosco ceduo;
- Foglio 233 Part. 169 (mq 51) bosco ceduo;
- Foglio 233 Part. 208 porzione AA (mq 1.064) seminativo;
- Foglio 233 Part. 208 porzione AB (mq 216) pascolo arboreo;
- Foglio 233 Part. 223 porzione A (mq 5.200) frutteto;
- Foglio 233 Part. 223 porzione B (mq 3.559) incolto;
- Foglio 233 Part. 224 porzione A (mq 980) frutteto;
- Foglio 233 Part. 224 porzione B (mq 980) incolto;
- Foglio 233 Part. 225 (mq 440) frutteto;
- Foglio 233 Part. 227 porzione A (mq 2.500) frutteto;
- Foglio 233 Part. 227 porzione B (mq 1.200) incolto;
- Foglio 233 Part. 227 porzione C (mq 1.300) frutteto;
- Foglio 233 Part. 229 (mq 1.238) frutteto;
- Foglio 233 Part. 230 (mq 890) frutteto;
- Foglio 233 Part. 231 (mq 240) frutteto;
- Foglio 233 Part. 232 porzione AA (mq 280) frutteto;
- Foglio 233 Part. 232 porzione AB (mq 102) pascolo arboreo;
- Foglio 233 Part. 233 porzione A (mq 2.188) frutteto;
- Foglio 233 Part. 233 porzione B (mq 432) vigneto;
- Foglio 233 Part. 234 porzione A (mq 4.076) seminativo;
- Foglio 233 Part. 234 porzione B (mq 400) frutteto;
- Foglio 233 Part. 238 porzione A (mq 1.580) frutteto;
- Foglio 233 Part. 238 porzione B (mq 700) incolto;
- Foglio 233 Part. 241 porzione A (mq 1.270) frutteto;
- Foglio 233 Part. 241 porzione B (mq 250) vigneto;

- Foglio 233 Part. 321 (mq 305) bosco ceduo;
- Foglio 233 Part. 322 porzione A (mq 1.200) frutteto;
- Foglio 233 Part. 322 porzione B (mq 1.494) incolto;
- Foglio 233 Part. 325 (mq 184) incolto;
- Foglio 233 Part. 326 porzione A (mq 730) seminativo;
- Foglio 233 Part. 326 porzione B (mq 37) vigneto;
- Foglio 233 Part. 332 (mq 20) bosco ceduo;
- Foglio 233 Part. 333 porzione A (mq 65) seminativo;
- Foglio 233 Part. 333 porzione B (mq 4) vigneto;
- Foglio 233 Part. 339 (mq 262) area rurale;
- Foglio 233 Part. 170 (mq 207) bosco ceduo;
- Foglio 233 Part. 171 (mq 162) bosco ceduo;
- Foglio 233 Part. 174 (mq 58) bosco ceduo;
- Foglio 233 Part. 172 (mq 7) bosco ceduo.

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

20.01) CRITERI ADOTTATI

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

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

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



- Collocazione geografica in contesto agricolo isolato lontano da città e da servizi con scarsa viabilità di collegamento;
- Sistema collinare di interesse paesaggistico-ambientale in ambito ad alta vocazione produttiva agricola sia intensiva che estensiva;
- Area vincolata per il rischio idro-geologico in zona con elevati fenomeni di dissesto e instabilità (frane e conoidi di deiezione);
- Area di frana 2023 soggetta alla norma di salvaguardia art.7.2.4 di cui al Piano Speciale Preliminare fuori dal Territorio Urbano (Ordinanza N.22/2024 del Commissario Straordinario alla Ricostruzione);
- Dissesti idrogeologici e diverse frane attive nel terreno in pendenza in prossimità dei confini di proprietà e della via Dugaria con elevato rischio di contenziosi con le proprietà confinanti e con la strada;
- Problemi di accessibilità da via Dugaria (ordinanza per il divieto d'accesso escluso residenti con limite dei mezzi pesanti);
- Necessità di opere di consolidamento idro-geologico inseguito agli eventi calamitosi del maggio 2023 sia nel terreno che nelle scarpate sulla via Dugaria: rimozione delle parti di versante instabili, consolidamento del terreno e sistemazione delle scarpate stradali;
- Necessità di costanti opere di manutenzione ordinaria nel rispetto del regolamento sulla gestione dei suoli a prevenzione del rischio idrogeologico e a tutela del territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n.68 del 31.07.2014 con attività di costante pulizia dei fossi, rimozione selettiva delle alberature compromesse e corretta regimazione delle acque;
- Presenza di frustoli di vigneto in carico alla proprietà confinante (vedi schedario vitivinicolo);
- Contesto urbanistico completamente agricolo di discreta sfruttabilità agro-economica;
- Potenzialità urbanistica limitata all'uso rurale come coltivatore diretto o xxxxxxxx agricola con requisiti specifici;

Per meglio inquadrare l'entità delle caratteristiche più vincolanti in grado di condizionare il valore commerciale della proprietà, vengono definiti alcuni parametri di ragguaglio del valore e precisamente:

- -5% del valore unitario per le problematiche di accessibilità della strada (via Dugaria ordinanza di divieto escluso residenti con limitazione del traffico pesante);
- -5% del valore unitario per le porzioni di area in cui la pendenza del terreno penalizza le colture;
- -10% del valore unitario per la fragilità idrogeologica;
- -20% del valore unitario per le opere necessarie per il consolidamento del terreno e delle scarpate sulla strada dopo gli eventi calamitosi del maggio 2023;
- +25% del valore unitario per la coltura di frutteto di drupacee irriguo dotato di impianto antigrandine e anti parassiti;

In generale, si precisa che il mercato immobiliare dei fondi agricoli non gode di una

importante richiesta di mercato.

A questa condizione di generale crisi del mercato si sommano le peculiarità di ogni singolo fondo agricolo, e nel caso in esame, il contesto di notevole fragilità idrogeologica con elevate opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria post calamità del 2023, insieme al rischio di conteziosi con le proprietà confinanti e con la via Dugaria, riducono ulteriormente l'interesse commerciale alla proprietà.

Da tutto ciò, come grado di appetibilità, si può ipotizzare un livello molto basso che a causa della ridotta accessibilità da via Dugaria, si limita principalmente alle proprietà confinanti.

20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

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

Secondo i Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agricole della provincia di Forlì-Cesena anno 2024 (art. 25 LR 19.12.2002 n.37) nella regione agraria N°4 come l'area in esame, i valori agricoli medi per ettaro delle colture presenti sono:

- vigneto	€ 40.000,00/Ha
- frutteto di drupacee	€ 33.000,00/Ha
- frutteto irrigui di drupacee con impianto anti grandine e anti parassiti	€ 45.000,00/Ha
- seminativo	€ 33.000,00/Ha
- bosco ceduo	€ 5.000,00/Ha
- pascolo	€ 5.000,00/Ha
- incolto sterile	€ 3.000,00/Ha

20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Le superfici delle colture da riferire ai singoli valori agricoli (VAM) sono:

- vigneto mq 723 X € 4,0
-5% (accessibilità strada) -5% (terreno inclinato) -10% (fragilità idrogeologica) -20% (opere calamità 2023) e da ciò mq 723 X € 2,40 = € 1.735,20
- frutteto drupacee mq 24.206 X € 3,3
-5% (accessibilità strada) -5% (terreno inclinato) -10% (fragilità idrogeologica) -20% (opere calamità 2023) e da ciò mq 24.206 X € 1,98 = € 47.927,88
- frutteto irriguo di drupacee con impianto anti grandine e anti parassiti mq 4.800 X € 4,5
-5% (accessibilità strada) -10% (fragilità idrogeologica) -20% (opere calamità 2023)
e da ciò mq 4.800 X € 2,93 = € 14.040,00
- seminativo mq 5.935 X € 3,3
-5% (accessibilità strada) -5% (terreno inclinato) -10% (fragilità idrogeologica) -20% (opere calamità 2023) e da ciò mq 6.996 X € 1,98 = € 11.751,30

- bosco ceduo mq 6.482 X € 0,5
-5% (accessibilità strada) -10% (fragilità idrogeologica) -20% (opere calamità 2023)
e da ciò mq 6.482 X € 0,33 = € 2.106,65
- pascolo arboreo mq 318 X € 0,5
-5% (accessibilità strada) -10% (fragilità idrogeologica) -20% (opere calamità 2023)
e da ciò mq 318 X € 0,33 = € 103,35
- incolto sterile mq 16.103 X € 0,3
-5% (accessibilità strada) -10% (fragilità idrogeologica) -20% (opere calamità 2023)
e da ciò mq 15.853 X € 0,20 = € 3.091,34

per un valore complessivo di € 80.755,72

vedi il dettaglio dei calcoli nella tabella allegata

	VALORE VAM €/ ha	ACCESSIBILITA' VIA DUGARIA -5%	TERRENO INCLINATO -5%	FRAGILITA' IDROGEOLOGICA -10%	LAVORI POST CALAMITA' 2023 -20%	valore unitario €/mq	SUPERFICIE mq	VALORE €
VIGNETO	40.000 €	38.000,0	36.000,0	32.000,0	24.000,00	2,40	723	1.735,20 €
FRUTTETO DRUPACEE	€ 33.000	31.350	29.700	26.400	19.800,00	1,98	24.206	47.927,88 €
FRUTTETO IRRIGUO (+impianto) +25% (€36.000+25%)	€ 45.000	42.750	***	38.250	29.250,00	2,93	4.800	14.040,00 €
SEMINATIVO	€ 33.000	31.350	29.700	26.400	19.800,00	1,98	5.935	11.751,30 €
BOSCO CEDUO	€ 5.000	4.750	***	4.250	3.250,00	0,33	6.482	2.106,65 €
PASCOLO ARBOREO	€ 5.000	4.750	***	4.250	3.250,00	0,33	318	103,35 €
INCOLTO	€ 3.000	2.850	***	2.550	1.950,00	0,20	15.853	3.091,34 €
							totale	totale
							58.317	80.755,72 €

20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

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

Gli immobili risultano in capo alla persona esecutata per la proprietà piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

€ 80.755,72

DEDUZIONE PER EVENTUALE RIDEFINIZIONE DEI CONFINI IN ACCORDO CON LE PROPRIETA' CONFINANTI

Al valore quantificato va dedotto il costo per la ridefinizione dei confini effettuata da un tecnico con idonea apparecchiatura strumentale in accordo con le proprietà confinanti; tale spesa viene quantificata in € 2.000,00

da ciò $€ 80.755,72 - € 2.000,00 = € 78.755,72$

DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione.

DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuna deduzione.

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

Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dal CTU Stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti nelle precedenti voci.

Il valore in deduzione pari al 10% del valore complessivo è € 8.075,57

20.05) VALORE FINALE DI STIMA

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

$€ 78.755,72 - € 8.075,57 = € 70.680,14$

e per arrotondamento **€ 71.000,00** (settantunmila euro/00)



21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTI ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

I beni pignorati risultano in capo alla persona esecutata per la quota piena e intera.

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

Piena proprietà di un podere agricolo di mq 58.317 su terreno in pendenza assolato sito a Cesena in via Dugaria località XXXXXXXXXXXX.

Il podere è in parte coltivato a frutteto di drupacee e seminativo mentre una buona porzione è destinata a bosco ceduo e terreno incolto.

Nel podere sono presenti piccole porzioni di vigneto (frustoli) identificati nello schedario vitivinicolo a carico dell'XXXXXXXXX agricola XXXXXXXXXXXX.

Le condizioni metereologiche del maggio 2023 hanno provocato una grave emergenza e determinato eventi idraulici ed idrogeologici di portata tale da comportare la necessità di interventi di protezione civile per la sicurezza della popolazione.

Nell'area in esame si sono verificati numerosi interventi franosi che hanno comportato l'emissione di ordinanze specifiche di sgombero o di divieto d'accesso; fra queste l'ordinanza di via Dugaria per limitazione del traffico escluso residenti con divieto di mezzi pesanti.

Oggi l'ordinanza è ancora vigente e sul posto sono state posizionate idonee transenne a chiusura della strada poco a valle dei civici n.6018 e 6036.

L'area presenta un'elevata fragilità idro-geologica con diversi vincoli urbanistici: idrogeologico, dissesto, instabilità, sistema dei crinali, sistema collinare, sistema forestale boschivo,

zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, zona di protezione delle acque sotterranee e rispetto stradale.

Primo fra tutti il nuovo vincolo come aree in frana 2023 soggetto alle norme di salvaguardia art. 7.2.4, di cui al Piano Speciale Preliminare, fuori dal Territorio Urbano ai sensi dell'Ordinanza N.22/2024 del Commissario Straordinario alla ricostruzione).

Inseguito agli eventi calamitosi del maggio 2023, nell'area in esame si sono presentati diverse problematiche per la risoluzione delle quali sono da effettuare diverse attività nel rispetto del regolamento sulla gestione dei suoli a prevenzione del rischio idrogeologico e a tutela del territorio (D.C.C. n.68 del 31.07.2014).

Le attività di manutenzione ordinaria da compiere ogni anno sono la pulizia dei fossi, la regimazione delle acque e la rimozione selettiva delle alberature compromesse, mentre le attività di manutenzione straordinaria che dopo la calamità sono ancora in buona parte da effettuare sono la sistemazione delle scarpate, il consolidamento dei terreni e la rimozione di parti di versante instabili.

L'insieme delle attività necessarie di manutenzione ordinaria e straordinaria della proprietà, considerando le caratteristiche geomorfologiche del terreno, espongono la proprietà al rischio di contenziosi con le proprietà confinanti e con la strada.

Il podere agricolo in esame è distinto in Catasto Terreni al Foglio 233 Part. 6, 7, 8, 32, 33, 168, 169, 208, 223, 224, 225, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 238, 241, 321, 322, 325, 326, 332, 333, 339, 170, 171, 172 e 174; per una superficie complessiva di mq 58.317.

Alla data dei sopralluoghi (07.11.2024 e 18.01.2025) la proprietà pignorata si presentava facilmente identificabile, accessibile e priva di recinzioni.

La superficie di ciascuna coltura è:

- vigneto mq 723;
- bosco ceduo mq 6.482;
- incolto sterile mq 15.853;
- frutteto drupacee mq 24.206;
- frutteto irriguo di drupacee con impianto anti grandine e anti parassiti mq 4.800;
- seminativo mq 5.935;
- pascolo arboreo mq 318;

per una superficie complessiva di mq 58.317

VALORE LOCATIVO

Il fondo rustico è idoneo alla locazione di tipo annuale.

Pertanto sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato per la locazione del fondo rustico a frutteto di drupacee, seminativo, piccola porzione di vigneto ed incolto sia pari ad € 1.200,00 all'anno.

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

Per il fondo agricolo non viene prevista una vendita in lotti differenti.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Il codice fiscale della società esecutata, come desunto dalle visure della Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini e validato anche dal certificato di attribuzione del numero di partita IVA (Agenzia delle Entrate), è XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il codice fiscale della persona esecutata, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validata dall'Anagrafe Tributaria, è XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Si allega la documentazione anagrafica e la visura camerale (v. All. 10)

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

Il signor Xxxx Xxxxxxx è nato a Cesena (FC) il 03.05.1977, residente a Mercato Saraceno (FC) in via Anna Frank n. 11 e risulta coniugato in regime di separazione dei beni con xxxxxxxxxxxxxx nata a Cesena (FC) il 15.01.1980 (v. All. 10).

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

Nulla da segnalare.

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).

Nulla da segnalare.

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

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

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

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

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

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (13.05.2025) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia all'esecutato e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 11).

Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 13.05.2025), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni

immobiliari).

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

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 11).

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

NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.

L'Esperto ha ispezionato personalmente la proprietà oggetto di stima.

Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.

Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

ALLEGATI

• Allegato "A" *
• Allegato - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
• All.01 - COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
• All.02 – CATASTO AGGIORNATO MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE
• All.03 – DICHIARAZIONE VARIAZIONE COLTURALE
• All.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
• All.05 - ATTI di PROVENIENZA DEI BENI
• All.06 - VISURE CONSERVATORIA CON RELATIVE NOTE DI TRASCRIZIONE
• All.07 – SCHEDARIO VITIVINICOLO REGIONE EMILIA ROMAGNA
• All.08 – COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
• All.09 – CDU CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
• All.10 – DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA e VISURA CAMERALE
• All.11 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *
* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale

Cesena, lì 06.03.2025

Con osservanza

CTU Stimatore