

R.G. ES.IMM. n. 38/2024

Promossa da:
... **"omissis"** ...

Contro:
... **"omissis"** ...

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Dott. Fabio Santoro

Oggetto:
RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



Custode Giudiziario:
IVG di Forlì

Esperto Stimatore:
Dott. Ing. Paolo Cavina

INDICE

1. COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.....	5
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,	6
2.1 IDENTIFICAZIONE.....	6
2.2 DATI CATASTALI.....	7
2.3 DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI.....	11
2.4 DESCRIZIONE GIURIDICA DEI FABBRICATI.....	11
2.4 DESCRIZIONE GIURIDICA DEI TERRENI.....	14
2.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E TERRENI E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI, INSERENDO LE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA.....	15
2.6 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE.....	20
3. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA.....	20
3.1 PROPRIETÀ.....	20
3.2 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO.....	23
3.2.1 VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO.....	24
3.3 TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	24
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.....	25
5. PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	25
6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);.....	25
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.....	26
8. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.Lgs. n. 42/2004.....	30
8.1 VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE.....	32
9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.....	32
9.1 VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE.....	32
10. VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, 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.....	33



11. VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....	33
11.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	33
12. PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETI 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;.....	35
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.....	35
13.1 PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITÀ'.....	36
13.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. E NORME TECNICHE APPLICABILI.....	37
13.3 REGOLARITA' EDILIZIA.....	39
14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.62001, N. 380.....	41
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 SUDDETTI TITOLI.....	43
16. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA.....	43
17. 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,	43
18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... 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.....	45
19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI 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.....	47
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.....

20.1 CRITERI ADOTTATI.....	47
20.2 FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE.....	50
20.3 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE.....	50
20.4 VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI, RIFERITO ALLA LORO INTERA PIENA PROPRIETÀ.....	52
20.5 VALORE DI STIMA DEI TERRENI, RIFERITO ALLA LORO INTERA PIENA PROPRIETÀ.....	55
20.6 VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI.....	57
21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	57
22. EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;.....	57
23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....	58
24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.....	58
25. ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO.....	58
26. ACQUISISCA IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO.....	58
27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI.....	59
28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.).....	59
29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....	59
30. 31. 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 DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESI L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITÀ DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI.....	59
32. ALLEGATI.....	60

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il sottoscritto Ing. Paolo Cavina, con studio in Forlì, V.Turati n°50, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al Nr.1801/A, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 30 ottobre 2024 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, nell'Accertamento Tecnico Preventivo R.G. ES.IMM. n. 38/2024, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 05 novembre 2024, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario dell'I.V.G. di Forlì in data martedì 28 gennaio 2025 (ore 14,00), descrive quanto segue:

1. COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Il debitore è stato avvisato tramite Raccomandata A.R. con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso presso il domicilio il 02/01/2025, con indicato l'appuntamento di accesso ed inizio delle operazioni peritale alla data del martedì 28 gennaio 2025 ore 14:00, previo accordo con il custode giudiziario I.V.G. di Forlì. Oltre alla raccomandata è stata inviata pec alla Soc. ... "omissis"

Alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (martedì 28 gennaio 2025 ore 14:00) è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Con successivo lavoro in ufficio, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva ed estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

Le raccomandate sono state inviate agli esecutati, ed in copia si allega (v. **All. 1**);

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, ...

Gli immobili oggetto della perizia sono sette abitazioni, tre edifici connessi alla attività agricola, un opificio, due aree urbane, 18 terreni nel Comune di Castrocaro e 9 terreni nel comune di Dovadola. L'elaborato peritale prevederà la suddivisione in unico lotto.

2.1 IDENTIFICAZIONE

PROPRIETA' PER 1/1 in capo agli esecutati i seguenti beni:

- il fabbricato in parte ad uso civile abitazione e in parte ad uso per le attività agricole (foglio 36 mappale 89 sub 1-2-3-4-5-6-7-9, mappale 98 sub. 2-3) è disposto fino a cinque piani fuori terra a Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Del Molino n. 24. Il fabbricato, disposto su cinque piani fuori terra, è composto da sette unità abitative sviluppate al piano terra, piano primo e piano secondo, inoltre una porzione di tale fabbricato è ad uso per le attività agricole. L'immobile è servito in parte da luce di città.
- Il fabbricato a destinazione opificio cabina elettrica (foglio 36 mappale 89 sub 8) si sviluppa su un unico piano fuori terra a Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Del Molino n. 24.
- Un canale a servizio del mulino (foglio 36 mappale 93, 97, 98 sub.1, 100, foglio 38 mappale 18) e un'area cortilizia (foglio 36 mapp. 99).



- fabbricati ad uso servizio agricolo (foglio 36, mappale 95) a Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Del Molino n. 24. Trattasi di quattro fabbricati utilizzati come porcilaie, un magazzino che si sviluppa su due piani fuori terra e due vasche per i liquami. L'immobile è servito da luce, acqua e gas di città;
- Fabbricato ad uso servizio agricolo (foglio 36, mappale 383) è disposto su un piano primo sottostrada e un piano fuori terra a Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Del Molino n. 24. L'immobile è servito da luce, acqua e gas di città;

I fabbricati si affacciano a nord su una civile abitazione, a sud su un terreno boschivo, a est su un terreno, a ovest su una civile abitazione.

1. 18 appezzamenti di terreni parzialmente incolti, situati a Castrocaro Terme e Terra del Sole per un totale di ha 24 are 27 ca 60.
2. 9 appezzamenti di terreni parzialmente incolti, situati a Dovadola per un totale di ha 31 are 59 ca 86

Alla data del sopralluogo (martedì 28 gennaio 2025) gli immobili e i terreni si presentavano in parte ben identificati ed identificabili, la corte dei fabbricati risultava delimitata da recinzioni completa di accesso carrabile e pedonale lungo via Del Molino.

2.2 DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune: Castrocaro Terme e Terra del Sole

Fgl.	P.Ila	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
36	89	1	A/4	1	3 vani	60 mq	€170,43 via del Molino 24

36	89	2	A/4	1	3 vani	53 mq	€170,43	via del Molino 24
36	89	3	A/4	1	2,5 vani	47 mq	€142,03	via del Molino 24
36	89	4	A/4	2	2 vani	33 mq	€134,28	via del Molino 24
36	89	5	A/4	2	3 vani	61 mq	€201,42	via del Molino 24
36	89	6	A/4	3	9,5 vani	215 mq	€735,95	via del Molino 24
36	89	9	(graffato al mapp. 89, sub. 6)					
36	98	2	(graffato al mapp. 89, sub. 6)					
36	89	7	D/10	//	//	//	€456,00	via del Molino 24
36	98	3	A/2	1	4 vani	93 mq	€340,86	via del Molino 24
36	89	8	D/1	//	//	//	€54,00	via del Molino 24
36	93	//	F/1	//	//	//	//	via del Molino 24
36	97	(graffato al mapp. 93)						
36	98	1	(graffato al mapp. 93)					
36	100	(graffato al mapp. 93)						
38	18	(graffato al mapp. 93)						
36	99	//	F/1	//	//	430 mq	//	via del Molino 24
36	95	//	D/10	//	//	//	€8786,00	via Monari 69
36	383	//	D/10	//	//	//	€340,00	via Monari 69

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3

Catasto Terreni Comune: Castrocaro Terme

Fgl.	P.lla	qualità	superficie	R.D.	R.A.
25	40	pascolo	28.410 mq	€36,68	€29,35
25	44	seminativo	30.270 mq	€85,98	€109,43



30	13	pascolo arborato 41.839 mq	€54,02	€43,22 (part. divisa in porzioni)
30	13	incolto produttivo 17.541 mq	€1,81	€3,62 (part. divisa in porzioni)
30	14	pascolo arborato 760 mq	€0,98	€0,79
30	15	seminativo 41.220 mq	€117,09	€149,02
30	16	seminativo 5.400 mq	€15,34	€19,52 (part. divisa in porzioni)
30	16	pascolo 810 mq	€1,05	€0,84 (part. divisa in porzioni)
30	17	seminativo 51.288 mq	€145,68	€185,42
30	18	seminativo 6.990 mq	€19,86	€27,08
30	19	seminativo 700 mq	€1,99	€2,53 (part. divisa in porzioni)
30	19	seminativo arborato 284 mq	€0,81	€1,10 (part. divisa in porzioni)
30	28	seminativo 1.056 mq	€3,00	€3,82 (part. divisa in porzioni)
30	28	pascolo arborato 1.160 mq	€1,43	€1,14 (part. divisa in porzioni)
30	29	seminativo 2.840 mq	€8,07	€10,27 (part. divisa in porzioni)
30	29	pascolo arborato 720 mq	€0,93	€0,74 (part. divisa in porzioni)
36	90	bosco ceduo 230 mq	€0,10	€0,05
36	94	bosco ceduo 350 mq	€0,18	€0,07
36	102	pascolo arborato 1.440 mq	€1,86	€1,49
38	22	vigneto 830 mq	€7,07	€7,07
38	23	bosco alto 300 mq	€1,01	€0,12
38	41	bosco ceduo 190 mq	€0,10	€0,04
38	156	seminativo arborato 8.186 mq	€23,25	€31,71

totale ha 24 are 27 ca 60

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3
... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3
... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3



Catasto Terreni Comune: Dovadola

Fgl.	P.IIa	qualità	superficie	R.D.	R.A.
3	18	seminativo	12.170 mq	€18,86	€37,71 (part. divisa in porzioni)
3	18	pascolo arborato	8.450 mq	€4,36	€2,18 (part. divisa in porzioni)
3	19	seminativo	28.788 mq	€89,21	€104,07 (part. divisa in porzioni)
3	19	pascolo arborato	2.792 mq	€1,44	€0,72 (part. divisa in porzioni)
3	20	seminativo	1.430 mq	€2,22	€4,43
3	21	seminativo	26.144 mq	€40,51	€81,01 (part. divisa in porzioni)
3	21	pascolo arborato	56 mq	€0,03	€0,01 (part. divisa in porzioni)
3	22	seminativo	81.356 mq	€252,10	€294,12 (part. divisa in porzioni)
3	22	pascolo arborato	434 mq	€0,22	€0,11 (part. divisa in porzioni)
3	23	seminativo	42.090 mq	€65,21	€130,43
3	30	seminativo	5.000 mq	€0,77	€1,55 (part. divisa in porzioni)
3	30	seminativo	88.596 mq	€59,48	€68,63 (part. divisa in porzioni)
3	31	pascolo arborato	7.730 mq	€11,83	€23,53
6	8	bosco ceduo	15.450 mq	€11,83	€23,53
totale			ha 31 are 59 ca 86		

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ...

Prop. Per 1/3

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3

NOTA:

Alcune planimetrie catastali dell'immobile non sono conformi allo stato dei luoghi e nemmeno alle planimetrie del titolo edilizio abilitativo, in particolare lungo il percorso fluviale (p.to 18).

Per gli immobili in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Visure Catastali Storiche fabbricati, mappa catastale, Planimetrie catastale del fabbricato

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DELLA TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO

Situazione invariata rispetto all'attuale, documenti che risultano tutti allegati (v. All.2).

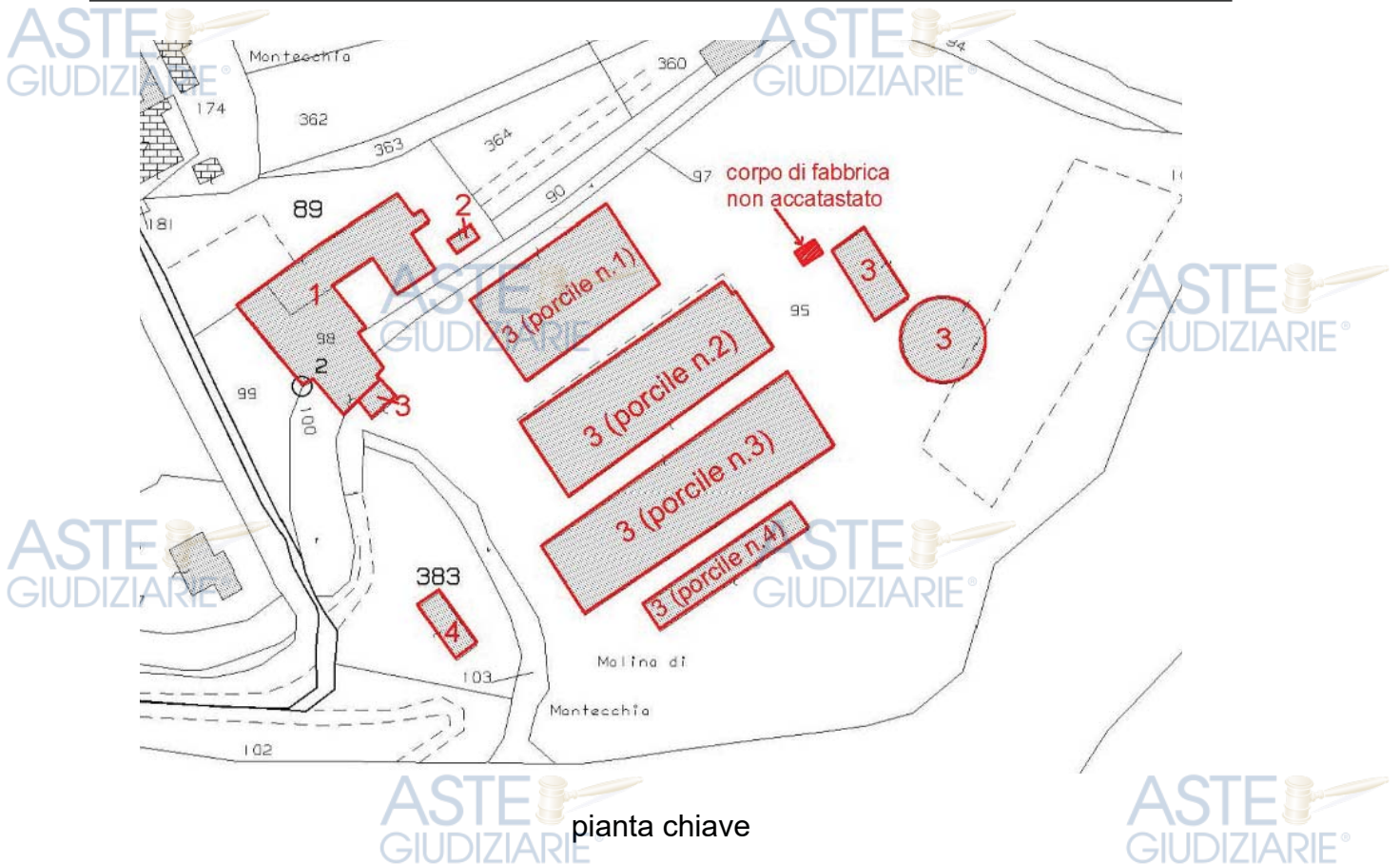
2.3 DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRIZIONE del 22/03/2024 - Registro Particolare 3583 Registro Generale 5008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 917/2024 del 13/03/2024

I dati catastali indicati nei pignoramenti e nella note di trascrizione degli stessi, sono corrispondenti a quelli reperiti presso l'Agenzia delle Entrate.

2.4 DESCRIZIONE GIURIDICA DEI FABBRICATI

Trattasi di una serie di fabbricati che andremo a indicare come segue:



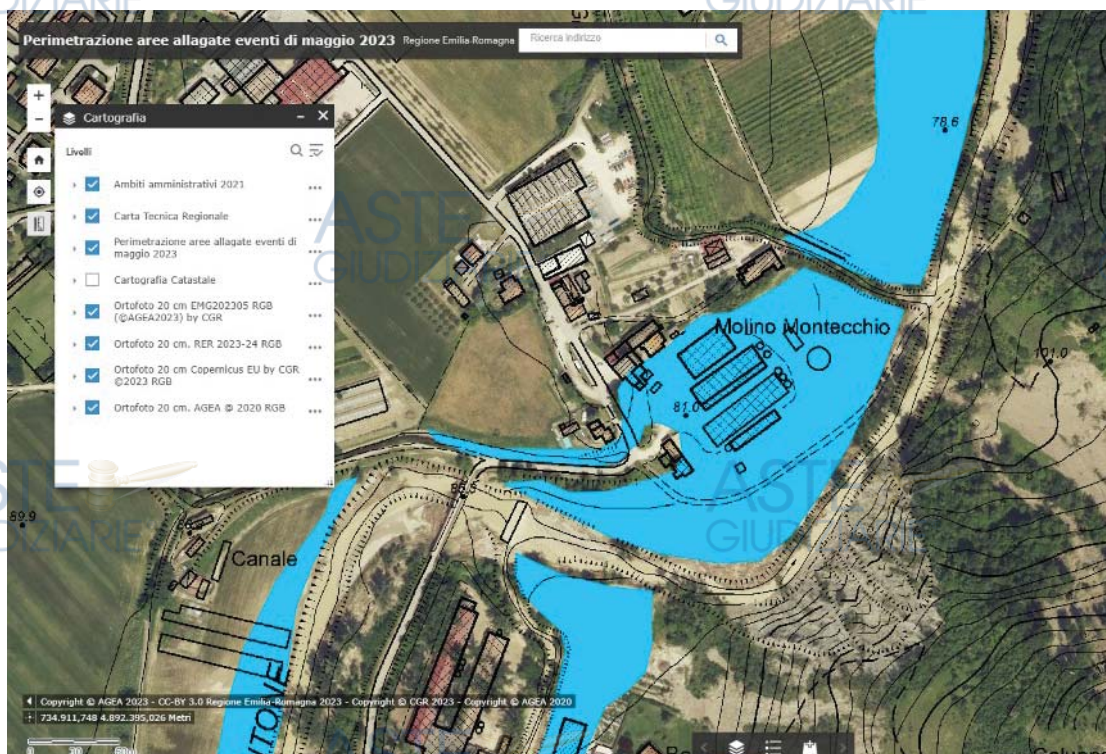
pianta chiave

1. Trattasi di fabbricato a Castrocaro Terme, si compone di due corpi di fabbrica che si sviluppano dal piano primo sottostrada fino al quarto piano. Il fabbricato è costituito da una porzione a civile abitazione e una porzione a uso servizio agricolo. E' composto da sette abitazioni e due servizi agricoli. Le abitazioni sono poste al piano terra, primo e secondo con ingresso su via Monari. Le abitazioni sono collabenti, dato il loro stato di conservazione non è stato possibile ispezionare l'interezza di ogni abitazione. Le abitazioni non presentano impianti. Il primo servizio agricolo versa in uno stato di conservazione discreto, si sviluppa su due piani e viene utilizzato come deposito. Tale servizio agricolo è servito da luce di città. Il secondo servizio agricolo trattasi di un mulino con accesso su via monari. Questo servizio agricolo versa in un pessimo stato di conservazione. E' in parte servito da luce di città.

Il fabbricato presenta delle difformità che possono essere regolarizzate, si fa notare che il fabbricato risulta essere ante 1967.

2. Trattasi di fabbricato a Castrocaro Terme posto al piano terra. Il fabbricato a destinazione opificio, disposto su un unico piano, ha ingresso su via Monari. L'unità è composta da due locali ad uso cabina elettrica.
3. Trattasi di cinque fabbricati ad uso agricolo e di due vasche di espansione per i liquami a Castrocaro Terme con accesso su via Monari. Nello specifico si tratta di quattro fabbricati ad uso porcili che si sviluppano su un unico piano fuori terra e un fabbricato utilizzato come magazzino che si sviluppa su due piani fuori terra. I quattro fabbricati ad uso porcili sono serviti da luce, acqua e gas di città. In prossimità delle vasche per i liquami è presente un piccolo corpo di fabbrica non presente nelle planimetrie catastali utilizzato come volume tecnico per il quadro di comando del depuratore.
4. Trattasi di fabbricato ad uso agricolo posto al piano primo sottostrada e al piano terra a Castrocaro Terme. Il fabbricato ad uso agricolo, disposto su due piani, ha ingresso su via Monari. L'unità è composta al piano primo sottostrada da depositi attrezzi, un antibagno con annessi doccia e bagno, una tettoia. Al piano terra è composta da un ingresso, due uffici, un bagno e un ripostiglio. Il fabbricato non risulta conforme agli elaborati planimetrici, tuttavia suddette irregolarità possono essere sanate.

Nel maggio 2023 tutta l'area è stata alluvionata e come meglio raffigurato nel seguente estratto cartografico (per gli interventi edili vedi "Piano Speciale Preliminare degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico"):



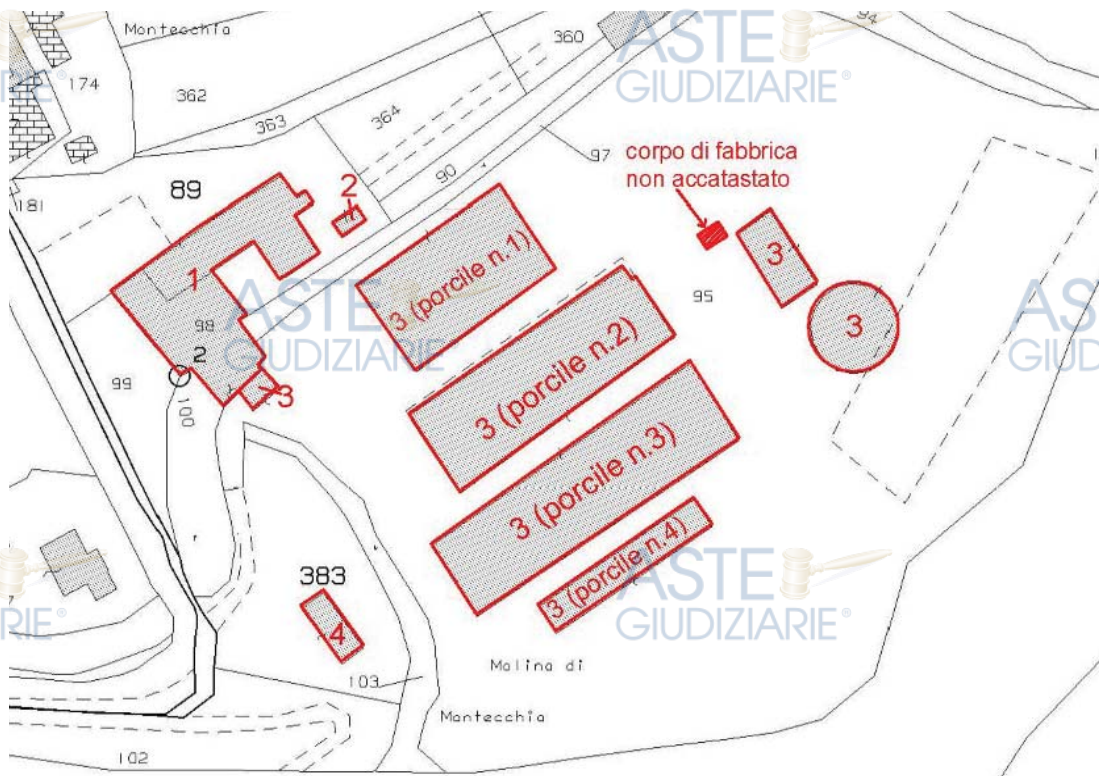
2.4 DESCRIZIONE GIURIDICA DEI TERRENI

Trattasi di appezzamenti di terreno parzialmente lavorati e altri incolti, situato nei comuni di Castrocaro e Dovadola in prossimità dei servizi agricoli, utilizzati per lo smaltimento dei liquami dell'attività porcilaie.

2.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E TERRENI E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI, INSERENDO LE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in esame hanno diverse tipologie di utilizzo e per una maggiore chiarezza andremo a indicarle numericamente come segue.



pianta chiave

1. Trattasi di fabbricato a Castrocaro Terme, si compone di due corpi di fabbrica che si sviluppano dal piano primo sottostrada fino al quarto piano. Il fabbricato è costituito da una porzione a civile abitazione e una porzione a uso servizio agricolo. E' composto da sette abitazioni e due servizi agricoli. Le abitazioni sono poste al piano terra, primo e secondo con ingresso su via Monari. Le abitazioni sono collabenti, dato il loro stato di conservazione non è stato

possibile ispezionare l'interezza di ogni abitazione. Le abitazioni non presentano finestre e porte interne, gli scuri in legno sono pericolanti, non ci sono pavimenti, alcuni punti tra i solai di interpiano sono crollati e il tetto è in eternit. Le pareti non sono intonacate. Le abitazioni non presentano impianti.



dettaglio solaio interpiano

Il primo servizio agricolo versa in uno stato di conservazione discreto, si sviluppa su due piani e viene utilizzato come deposito. E' provvisto di infissi in metallo a vetro singolo e il solaio interpiano necessita di manutenzione. Le pareti non sono intonacate. Tale servizio agricolo è servito da luce di città.



dettaglio solaio interpiano

Il secondo servizio agricolo trattasi di un mulino con accesso su via monari.

Questo servizio agricolo versa in un pessimo stato di conservazione. Alcune porzioni di solaio sono inesistenti, rendendo così inaccessibile parte del piano superiore.



Le pareti non sono intonacate, gli infissi sono in metallo a vetro singolo e non sono presenti in tutte le aperture. Gli scuri in legno sono pericolanti e il portone di accesso è in legno. Le porte interne sono in legno o in metallo a

vetro singolo, il pavimento è composto da assi di legno e in alcuni punti è pericolante. Le pareti sono intonacate. E' in parte servito da luce di città.

Le condizioni d'uso non sono buone, per poter usufruire correttamente dell'intero fabbricato occorrono grossi lavori di recupero.

Il fabbricato presenta delle difformità che possono essere regolarizzate, si fa notare che il fabbricato risulta essere ante 1967.

2. Trattasi di fabbricato a Castrocaro Terme posto al piano terra. Il fabbricato a destinazione opificio, disposto su un unico piano, ha ingresso su via Monari. Si accede tramite due porte in metallo. L'unità è composta da due locale ad uso cabina elettrica. L'immobile è servito da luce di città.

3. Trattasi di cinque fabbricati ad uso agricolo e di due vasche di espansione per i liquami a Castrocaro Terme con accesso su via Monari. Nello specifico si tratta di quattro fabbricati ad uso porcili che si sviluppano su un unico piano fuori terra e un fabbricato utilizzato come magazzino che si sviluppa su due piani fuori terra. Le quattro porcilaie sono in buono stato di conservazione, le pareti interne sono intonacate. Le porcilaie n. 1-2-4 hanno il tetto a pannelli sandwich e sono servite da luce e acqua. La porcilaia n. 3 è servita da luce, acqua e gas, il tetto è in eternit. Le condizioni d'uso si ritengono buone. Le porcilaie n. 2-3-4 e la vasca liquami non risultano conformi agli elaborati planimetrici, tuttavia suddette irregolarità possono essere sanate.

Nell'area attorno sono presenti due vasche per i liquami con anche un piccolo corpo di fabbrica non presente nelle planimetrie catastali utilizzato come volume tecnico per il quadro di comando del depuratore. Il fabbricato adibito a magazzino si sviluppa su due piani fuori terra, le finestre sono in metallo con

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione degli immobili, al rilievo fotografico, sotto citato **All. 4**.

2.6 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegato catastale trasmessa dall'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico, con relativa didascalia, si allega (**All. 4**)

3. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA.**3.1 PROPRIETÀ**

I beni risultano in capo agli esecutati per l'intero, sia come atto di provenienza che come intestazione al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e del comune di Dovadola.

I beni pignorati risultano così intestati:

Catasto Fabbricati Comune: Castrocaro Terme e Terra del Sole

Fgl.	P.Ila	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
36	89	1	A/4	1	3 vani	60 mq	€170,43 via del Molino 24
36	89	2	A/4	1	3 vani	53 mq	€170,43 via del Molino 24
36	89	3	A/4	1	2,5 vani	47 mq	€142,03 via del Molino 24
36	89	4	A/4	2	2 vani	33 mq	€134,28 via del Molino 24
36	89	5	A/4	2	3 vani	61 mq	€201,42 via del Molino 24
36	89	6	A/4	3	9,5 vani	215 mq	€735,95 via del Molino 24
36	89	9	(graffato al mapp. 89, sub. 6)				
36	98	2	(graffato al mapp. 89, sub. 6)				

36	89	7	D/10	//	//	//	€456,00	via del Molino 24
36	98	3	A/2	1	4 vani	93 mq	€340,86	via del Molino 24
36	89	8	D/1	//	//	//	€54,00	via del Molino 24
36	93	//	F/1	//	//	//	//	via del Molino 24
36	97		(graffato al mapp. 93)					
36	98	1	(graffato al mapp. 93)					
36	100		(graffato al mapp. 93)					
38	18		(graffato al mapp. 93)					
36	99	//	F/1	//	//	430 mq	//	via del Molino 24
36	95	//	D/10	//	//	//	€8786,00	via Monari 69
36	383	//	D/10	//	//	//	€340,00	via Monari 69

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3
 ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3
 ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3

Catasto Terreni Comune: Castrocaro Terme

Fgl.	P.lla	qualità	superficie	R.D.	R.A.
25	40	pascolo	28.410 mq	€36,68	€29,35
25	44	seminativo	30.270 mq	€85,98	€109,43
30	13	pascolo arborato	41.839 mq	€54,02	€43,22 (part. divisa in porzioni)
30	13	incolto produttivo	17.541 mq	€1,81	€3,62 (part. divisa in porzioni)
30	14	pascolo arborato	760 mq	€0,98	€0,79
30	15	seminativo	41.220 mq	€117,09	€149,02
30	16	seminativo	5.400 mq	€15,34	€19,52 (part. divisa in porzioni)
30	16	pascolo	810 mq	€1,05	€0,84 (part. divisa in porzioni)

30	17	seminativo	51.288 mq	€145,68	€185,42
30	18	seminativo	6.990 mq	€19,86	€27,08
30	19	seminativo	700 mq	€1,99	€2,53 (part. divisa in porzioni)
30	19	seminativo arborato	284 mq	€0,81	€1,10 (part. divisa in porzioni)
30	28	seminativo	1.056 mq	€3,00	€3,82 (part. divisa in porzioni)
30	28	pascolo arborato	1.160 mq	€1,43	€1,14 (part. divisa in porzioni)
30	29	seminativo	2.840 mq	€8,07	€10,27 (part. divisa in porzioni)
30	29	pascolo arborato	720 mq	€0,93	€0,74 (part. divisa in porzioni)
36	90	bosco ceduo	230 mq	€0,10	€0,05
36	94	bosco ceduo	350 mq	€0,18	€0,07
36	102	pascolo arborato	1.440 mq	€1,86	€1,49
38	22	vigneto	830 mq	€7,07	€7,07
38	23	bosco alto	300 mq	€1,01	€0,12
38	41	bosco ceduo	190 mq	€0,10	€0,04
38	156	seminativo arborato	8.186 mq	€23,25	€31,71

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3
 ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3
 ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3

Catasto Terreni Comune: Dovadola

Fgl.	P.Ila	qualità	superficie	R.D.	R.A.
3	18	seminativo	12.170 mq	€18,86	€37,71 (part. divisa in porzioni)
3	18	pascolo arborato	8.450 mq	€4,36	€2,18 (part. divisa in porzioni)
3	19	seminativo	28.788 mq	€89,21	€104,07 (part. divisa in porzioni)
3	19	pascolo arborato	2.792 mq	€1,44	€0,72 (part. divisa in porzioni)

3	20	seminativo	1.430 mq	€2,22	€4,43
3	21	seminativo	26.144 mq	€40,51	€81,01 (part. divisa in porzioni)
3	21	pascolo arborato	56 mq	€0,03	€0,01 (part. divisa in porzioni)
3	22	seminativo	81.356 mq	€252,10	€294,12 (part. divisa in porzioni)
3	22	pascolo arborato	434 mq	€0,22	€0,11 (part. divisa in porzioni)
3	23	seminativo	42.090 mq	€65,21	€130,43
3	30	seminativo	5.000 mq	€0,77	€1,55 (part. divisa in porzioni)
3	30	seminativo	88.596 mq	€59,48	€68,63 (part. divisa in porzioni)
3	31	pascolo arborato	7.730 mq	€11,83	€23,53
6	8	bosco ceduo	15.450 mq	€11,83	€23,53

Intestazione: ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3
 ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3
 ... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ... Prop. Per 1/3

3.2 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

I titoli di provenienza della proprietà in capo gli eseguiti sono:

- atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Adalberto Mercatali in data 25.10.2000 (repertorio n. 89228 - Trascrizione n. 9534.1/2000 Reparto PI di FORLÌ' in atti dal 30/04/2001). (v. **All. 05a**)
- atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Adalberto Mercatali in data 15.11.2000 (repertorio n. 89405 - Voltura n. 844.1/2001 Reparto PI di FORLÌ' in atti dal 06/02/2001). (v. **All. 05b**)
- atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Adalberto Mercatali in data 24.06.2003 (repertorio n. 96998 - Modello Unico n.8085.1/2003 Reparto PI di FORLÌ' in atti dal 26/06/2003). (v. **All. 05c**)



3.2.1 VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Negli atti **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

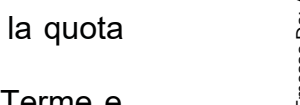
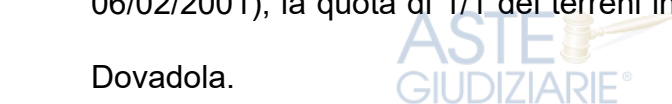
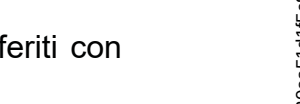


3.3 TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Oltre il ventennio i fabbricati sono stati trasferiti con atto di compravendita del 25/10/2000 a rogito del Notaio Dott. Adalberto Mercatali, (Rep. N° 89228 - Trascrizione n. 9534.1/2000 Reparto PI di FORLÌ in atti dal 30/04/2001), la quota di 1/1 piena proprietà del fabbricato costituita da abitazioni e servizi agricoli tra cui il mulino (foglio 36 mappale 89 sub. 1-2-3-4-5-6-7-9, mappale 98 sub. 2-3), oltre la quota di 1/1 dell'opificio (foglio 36 mappale 89 sub. 8), oltre la quota di 1/1 dei servizi agricoli in fabbricati staccati (foglio 36, mappale 95-383) oltre la quota di 1/1 delle aree urbane (foglio 36 mappale 93-97-98-100, foglio 38 mappale 18).

I terreni nel comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono stati trasferiti con atto di compravendita del 26/06/2003 a rogito del Notaio Dott. Adalberto Mercatali, (repertorio n. 89405 - Voltura n. 844.1/2001 Reparto PI di FORLÌ in atti dal 06/02/2001), la quota di 1/1 dei terreni in precedenza citati all'interno del comune di Dovadola.

I terreni nel comune di Dovadola sono stati trasferiti con atto di compravendita del 15/11/2000 a rogito del Notaio Dott. Adalberto Mercatali, (repertorio n. 96998 - Modello Unico n.8085.1/2003 Reparto PI di FORLÌ in atti dal 26/06/2003), la quota di 1/1 dei terreni in precedenza citati all'interno del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.



Per effetto dell'acquisto delle quote sopracitate di abitazioni, servizi agricoli, aree urbane e terreni, i signori ... "omissis" ..., ... "omissis" ... e la signora ... "omissis" ... sono entrati in possesso della quota intera di piena proprietà.

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

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567c.p.c..

L'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in modalità telematica e, al nominativo dell'esecutato aggiornato fino alla data del 08/04/2024, non risultano gravare sugli immobili Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle indicate nei Certificati notarili di cui si allega copia di Visura.

Si allegano le visure alla Conservatoria eseguite dall'Esperto Stimatore (**v. All. 6**).

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

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale degli immobili, visure catastali, elaborati planimetrici d'insieme dei fabbricati e delle autorimesse (**v. All.02**).

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

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

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.....

Nel corso del sopralluogo del martedì 28 gennaio 2025 l'immobile risulta occupato, e come riportato anche nella relazione semestrale del custode, in virtù di contratto di sub affitto di fondo rustico stipulato in data 14/12/2022 (ossia prima della notifica di atto di pignoramento presso terzi perfezionatasi in data 13/03/2024) tra la locatrice ... "omissis" ..., intervenuta in rappresentanza della società semplice "... "omissis" ... di ... "omissis" ... e Gianni" e la conduttrice ... "omissis" ..., in rappresentanza della società a r.l. a socio unico "... "omissis" ...". In detto contratto le parti danno atto che la società locatrice è conduttrice di contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 21/02/2013 e che la stessa, in data 26/04/2018, ha stipulato a ministero del Notaio Grasselli, contratto di affitto di ramo d'azienda successivamente risolto anticipatamente con decorrenza dall'01/01/2023, con atto del 14/12/2022 a ministero del Notaio Caranci. Dalla documentazione sino ad ora acquisita, il detto contratto di sub affitto non risulterebbe essere stato registrato in quanto la relativa richiesta risulta scartata dall'Agenzia delle Entrate in data 21/12/2022. (v. **All. 07b**)

Dalla risposta dell'AdE si rileva in essere il contratto di affitto di fondo rustico a favore della ... "omissis" ... di ... "omissis" ... e ... "omissis" ... Silvia e Gianni p.iva 02703540407 stipulato il 21/02/2013 e registrato il 07/05/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena (v. **All. 07**). Decorrenza dal 01/04/2013 al 31/03/2028, alla

data di scadenza il contratto sarà risolto senza bisogno di disdetta (p.to 1 del contratto di affitto). Canone annuo complessivo pari a € 1000,00 (mille / 00) pagamento in unica rata posticipata entro il 31 dicembre di ogni anno di durata del contratto.

Per verificare se il canone sia congruo, trattandosi fabbricati agricoli e terreni per determinare valore locativo si è fatta una ricerca di mercato dei fondi rustici, terreni agricoli collinari e servizi agricoli, ed in funzione allo stato di manutenzione attuale dell'immobile, valori desunti dalla letteratura di settore, in alternativa si può considerare una percentuale (1÷3%) sul valore del bene sulla base dei VAM.

Il valore locativo del terreno varia in funzione a diversi fattori, tra cui:

- la produttività del terreno agricolo;
- la quantità di frutti prodotti per ogni ettaro;
- la posizione del fondo;
- la irrigabilità del campo;
- la possibilità di edificare;
- le leggi nazionali e regionali.

Considerando la zona in oggetto, canoni annui seminativo non irriguo variano dai €/ha x anno 200 a 400; per gli immobili i valori locazione variano da €/mq x mese 2 a 3;

Tabella 2 - Esempi di canoni annui di affitto nel 2022 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro)

	Canoni annui	
	Minimo	Massimo
Contratti in deroga per seminativi irrigui di pianura (FC)	350	900
Contratti in deroga per seminativi nella media pianura ravennate	400	900
Seminativi nella collina riminese	200	400
Contratti in deroga per orticole nella pianura ravennate	500	1.100
Contratti in deroga per frutteti nella collina faentina (RA)	450	1.200
Vigneti nella pianura ravennate	500	1.300
Contratti in deroga per frutteti e vigneti nelle colline di Forlì	400	800

estratto Agrinpresaonline.it

in base ai Valori OMI:

- capannoni zona PIEVE SALUTARE valori locazione €/mq x mese 1,4 a 2,2 €/mq/mese;
- uffici zona PIEVE SALUTARE valori locazione €/mq x mese 4,3 a 5,9 €/mq/mese;



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CASTROCARO TERME T SOLE

Fascia/zone: Extraurbana/REG. AGR. N. 2 ZONA A - COLLINE DEL MONTONE E DEL BIDENTE: PIEVE SALUTARE, SAOURANO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n. 4

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	320	450	L	1,4	1,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	355	500	L	1,4	1,8	L
Laboratori	NORMALE	390	570	L	1,6	2,2	L

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CASTROCARO TERME T SOLE

Fascia/zone: Extraurbana/REG. AGR. N. 2 ZONA A - COLLINE DEL MONTONE E DEL BIDENTE: PIEVE SALUTARE, SAOURANO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n. 4

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	950	1300	L	4,3	5,9	L

La superfici degli immobili:

	Superficie lorda mq	% di omogenizza zione	Superficie commerciale mq
Abitazione mapp. 89 sub 1	60,00	100%	60,00
Abitazione mapp. 89 sub 2	53,00	100%	53,00
Abitazione mapp. 89 sub 3	47,00	100%	47,00
Abitazione mapp. 89 sub 4	33,00	100%	33,00
Abitazione mapp. 89 sub 5	61,00	100%	61,00
Abitazione mapp. 89 sub 6	215,00	100%	215,00
Abitazione mapp. 98 sub 3	93,00	100%	93,00
servizio agricolo (mulino)	709,83	100%	709,83
servizio agricolo (deposito)	68,73	100%	68,73
opificio	17,83	100%	17,83
servizi agricoli (porcilaie)	2999,86	100%	2.999,86
servizio agricolo (uffici) map. 383	51,38	100%	51,38
servizio agricolo (deposito) map. 383	51,38	100%	51,38
area urbana (canale a servizio del mulino) f. 36 map. 93	valore definito a corpo		
area urbana f. 36 map. 99	430,00	5%	21,50

Terreni a Castrocaro

Foglio	Mappale	coltura	Superficie mq
25	40	pascolo	28.410,00
25	44	seminativo	30.270,00
30	13	pascolo arborato	41.839,00
30	13	incolto produttivo	17.541,00
30	14	pascolo arborato	760,00
30	15	seminativo	41.220,00
30	16	seminativo	5.400,00
30	16	pascolo	810,00
30	17	seminativo	51.288,00
30	18	seminativo	6.990,00
30	19	seminativo	700,00
30	19	seminativo arborato	284,00
30	28	seminativo	1.056,00
30	28	pascolo arborato	1.160,00
30	29	seminativo	2.840,00
30	29	pascolo arborato	720,00
36	90	bosco ceduo	230,00
36	94	bosco ceduo	350,00
36	102	pascolo arborato	1.440,00
38	22	seminativo	830,00
38	23	bosco alto	300,00
38	41	bosco ceduo	190,00
38	156	seminativo arborato	8.186,00
totale mq			242.814,00

Terreni a Dovadola

Foglio	Mappale	coltura	Superficie mq
3	18	seminativo	12.170,00
3	18	pascolo arborato	8.450,00
3	19	seminativo	28.788,00
3	19	pascolo arborato	2.792,00
3	20	seminativo	1.430,00
3	21	seminativo	26.144,00
3	21	pascolo arborato	56,00
3	22	seminativo	81.356,00
3	22	pascolo arborato	434,00
3	23	seminativo	42.090,00
3	30	seminativo	5.000,00
3	30	seminativo	88.596,00
3	31	pascolo arborato	7.730,00
6	8	bosco ceduo	15.450,00
totale mq			320.486,00

Considerato lo stato dei fabbricati abitativi collabente quindi non utilizzabili, si trascurano le loro superfici nella quantificazione della locazione.

Considerando lo stato dei fabbricati e lo stato dei terreni, si ritiene il valore locativo dell'immobile possa essere compreso tra 2.000,00 e i 4.000,00 €/mese,

da cui un canone congruo (ridotto di 1/3 dal giusto prezzo) corrisponde ad un minimo di 1.333,00 e i 2.667,00 €/mese,

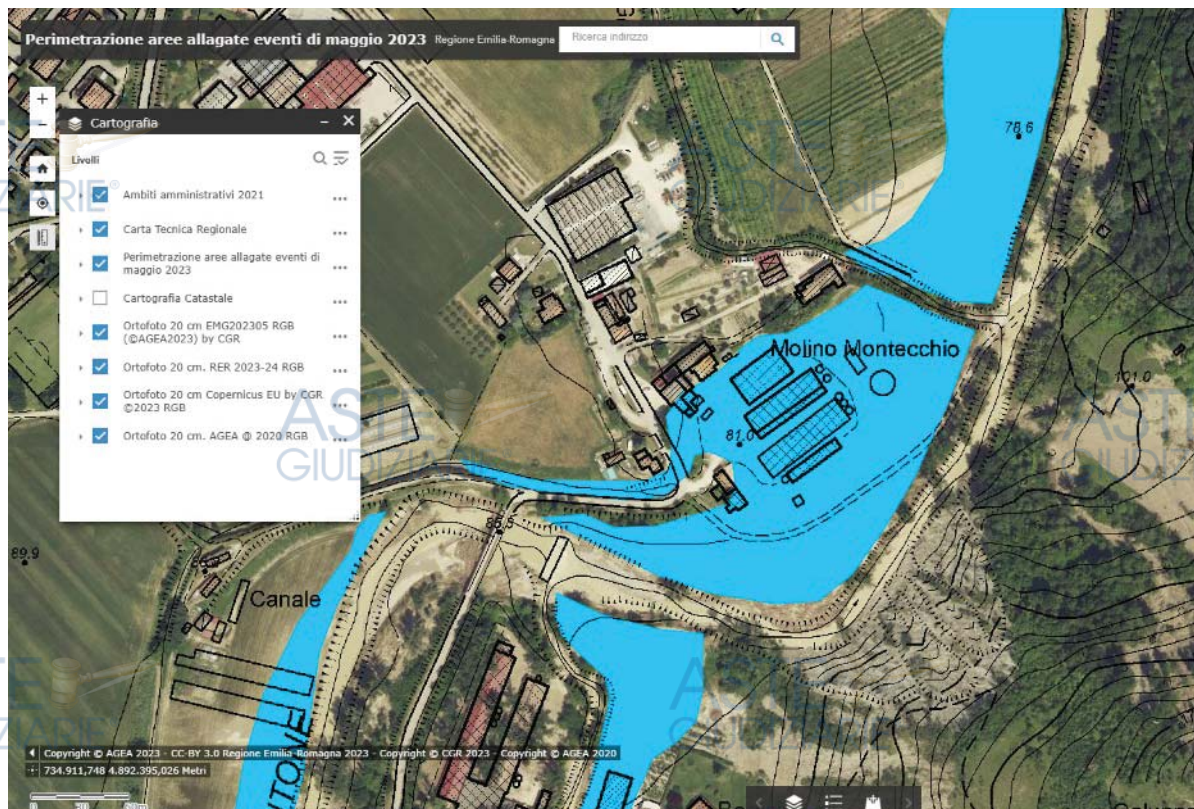
Si desume che il canone locativo attuale degli immobili non sia congruo rispetto ai canoni di mercato:

canone da contratto €/annui 1000,00 / 12 = €/mese 83,00

8. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs . 42/2004

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nel maggio 2023 tutta l'area è stata alluvionata e come meglio raffigurato nel seguente estratto cartografico, per gli interventi edili è soggetta alle restrizioni previste nel "Piano Speciale Preliminare degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico".



8.1 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Nell'ambito del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Castrocaro Terme, approvato con delibera del Consiglio Regionale 4 aprile 2001 n. 173, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio e di quanto stabilito nell'accordo amministrativo sottoscritto, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 20/00, in data 22 maggio 2003, dalla Provincia di Forlì - Cesena con il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole avente ad oggetto la formazione del P.S.C. all'interno del P.T.C.P. Gli immobili in esame ricadono interamente in Ambito agricolo perurbano (Art. A – 20 L.R. 20/2000) (art. 3.37 delle norme del PSC), Beni di interesse storico-testimoniale del territorio rurale (art. A-8 L.R. 20/2000), Ambiti agricoli del paesaggio fluviale (Art. 17 PTCP), Ambiti di alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle (Art. A-19b).

Fra i vincoli e le tutele presenti nel Piano Strutturale Comunale si segnala:

- SISTEMA DEI VINCOLI INFRASTRUTTURALI - rispetti da infrastrutture viarie compresi in A-12.

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

9.1 VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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



Inoltre, non risultano, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile.

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.

Per i fabbricati non vi sono spese condominiali previste non essendo costituito condominio.

Trattasi di terreno che non ha spese condominiali.

11. VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.

Gli immobili hanno destinazione residenziale, servizio agricolo e opificio. Per i terreni sono stati acquisiti i relativi CDU con indicati i vari vincoli presenti.

11.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Fabbricati:

Nel vigente P.S.C. del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole gli immobili in esame sono compresi nella tavola B.4 e ricadono interamente in sottozona Ambito agricolo perurbano (Art. A – 20 L.R. 20/2000) (art. 3.37 delle norme del PSC), Beni di interesse storico-testimoniale del territorio rurale (art. A-8 L.R. 20/2000), Ambiti agricoli del paesaggio fluviale (Art. 17 PTCP), Ambiti di alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle (Art. A-19b).

Terreni a Castrocaro Terme:

- Foglio 25 mappali 40-44: Territorio Rurale come specificato all'Art. 3.2.1 delle Norme di RUE, Ambito di valore naturale e ambientale A-17 come specificato all'Art. 3.34 del PSC;
- Foglio 30 mappali 13-14-15-16-17-18-19-28-29: Territorio Rurale come specificato all'Art. 3.2.1 delle Norme di RUE, Ambito di valore naturale e ambientale A-17 come specificato all'Art. 3.34 del PSC;
- Foglio 36 mappali 90-94-102: Territorio Rurale come specificato all'Art. 3.2.1 delle Norme di RUE; Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle A-19b come specificato nell'Art. 3.36 del PSC;
- Foglio 38 mappali 22-23-41-156(p): Territorio Rurale come specificato all'Art. 3.2.1 delle Norme di RUE, Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle A-19b come specificato nell'Art. 3.36 del PSC;
- Foglio 38 mappali 156(p): Zonizzazione RUE – Nuovi Ambiti PSC nuovi ambiti specializzati per attività produttive (Art. A-13) come specificato all'Art. 3.1.4 delle Norme di RUE e dall'Art. 3.28 del PSC.

Come meglio specificato nel C.D.U. allegato (v. **All. 10a**).

Terreni a Dovadola:

- Foglio 3 mappali 18-19-20-21-22-23-30-31: Ambito di valore naturale e ambientale come specificato all'Art. 3.34 del PSC, Ambiti di valore naturale-ambientale regolata dall'Art. 3.34 del RUE;
- Foglio 3 mappale 30: Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola-zootecnica-seminativa regolata dall'Art. 3.35 del PSC e dall'Art. 3.34 del RUE;
- Foglio 6 mappale 8: Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola-zootecnica-seminativa regolata dall'Art. 3.35 del PSC e dall'Art. 3.34 del RUE;

Come meglio specificato nel C.D.U. allegato (v. **All. 10b**).

12. PROVVEDERÀ INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETI 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;

Gli immobili hanno destinazione residenziale, servizio agricolo e opificio.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, nello specifico del DPR 380/2001, vi è l'obbligo per i terreni precedentemente citati, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, dei Certificati di Destinazione Urbanistica che si allega in copia (v. **All. 10a -10b**).

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.

Nello stato dei luoghi degli immobili in oggetto risultano alcune difformità dal titolo edilizio abilitativo e dalla planimetria catastale che si andranno a descrivere al P.to 13.3-14.

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

13.1 PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di Castrocaro Terme, utilizzando i nominativi di tutti i proprietari dalla sua realizzazione ad oggi, risultano i seguenti titoli:

- licenza edilizia del 29/04/1969, realizzazione di 3 fabbricati ad uso porcilaie;
- licenza edilizia prot. n. 6018 del 23/10/1973, realizzazione di pro servizio uso ufficio, mensa e magazzino;
- concessione edilizia n. 22 del 11/04/1981 e succ. variante n. 119/1983 realizzazione dell'impianto di depurazione;



- concessione edilizia n. 5 del 28/05/1986 installazione di una turbina idoelettrica;
- concessione edilizia n. 46/90 del 09/01/1991 realizzazione di una vasca dei liquami e ristrutturazione di due stalle;
- concessione edilizia n. 25 del 17/08/1998 modifica alla cabina elettrica;
- autorizzazione allo spandimento atto n. 420 del 25/07/2006 per lo spandimento dei liquami;
- DIA n. 6487 del 10/05/2007 manutenzione straordinaria per il miglioramento delle condizioni igieniche in una porcilaia;

Si precisa che le unità immobiliari a civile abitazioni non sono in possesso del certificato di agibilità/usabilità, né delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti necessarie e che l'Esperto Stimatore non può attestarne la conformità; sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas), provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati e richiedere l'agibilità/usabilità.

13.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Fabbricati

Nel vigente P.S.C. del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole gli immobili in esame ricadono interamente in sottozona Ambito agricolo perurbano (Art. A – 20 L.R. 20/2000) (art. 3.37 delle norme del PSC), Beni di interesse storico-testimoniale del territorio rurale (art. A-8 L.R. 20/2000), Ambiti agricoli del paesaggio fluviale (Art. 17 PTCP), Ambiti di alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle (Art. A-19b).

Terreni a Castrocaro Terme:

- Foglio 25 mappali 40-44: Territorio Rurale come specificato all'Art. 3.2.1 delle Norme di RUE, Ambito di valore naturale e ambientale A-17 come specificato all'Art. 3.34 del PSC;
- Foglio 30 mappali 13-14-15-16-17-18-19-28-29: Territorio Rurale come specificato all'Art. 3.2.1 delle Norme di RUE, Ambito di valore naturale e ambientale A-17 come specificato all'Art. 3.34 del PSC;
- Foglio 36 mappali 90-94-102: Territorio Rurale come specificato all'Art. 3.2.1 delle Norme di RUE; Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondo valle A-19b come specificato nell'Art. 3.36 del PSC;
- Foglio 38 mappali 22-23-41-156(p): Territorio Rurale come specificato all'Art. 3.2.1 delle Norme di RUE, Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondo valle A-19b come specificato nell'Art. 3.36 del PSC;
- Foglio 38 mappali 156(p): Zonizzazione RUE – Nuovi Ambiti PSC nuovi ambiti specializzati per attività produttive (Art. A-13) come specificato all'Art. 3.1.4 delle Norme di RUE e dall'Art. 3.28 del PSC.

Come meglio specificato nel C.D.U. allegato (v. **All. 10a**).

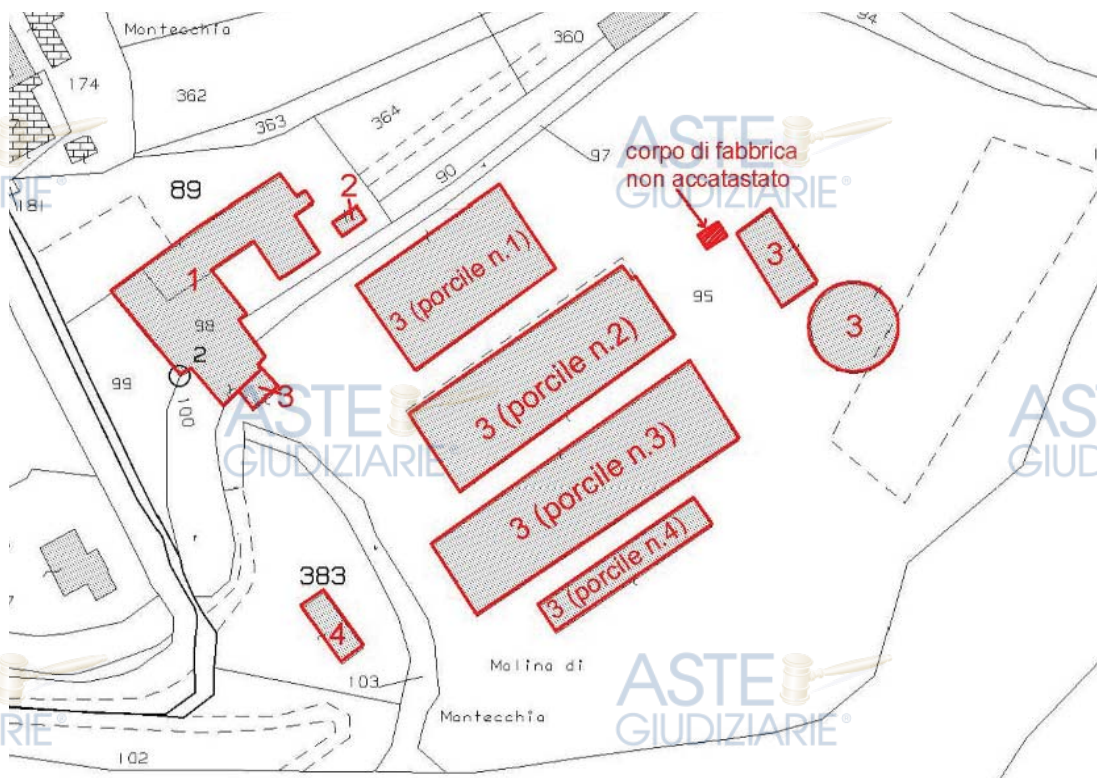
Terreni a Dovadola:

- Foglio 3 mappali 18-19-20-21-22-23-30-31: Ambito di valore naturale e ambientale come specificato all'Art. 3.34 del PSC, Ambiti di valore naturale-ambientale regolata dall'Art. 3.34 del RUE;



- Come meglio specificato nel C.D.U. allegato (v. **All. 10b**).

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse alcune difformità edilizie in parte sanabili ed in parte classificabili come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004).



pianta chiave

1. Il fabbricato presenta delle tolleranze grafiche esecutive quali piccoli spostamenti di aperture interne e delle pareti;
2. Non sono state riscontrate tolleranze grafiche o abusi;
3. Nei porcili le tettoie laterali presentano dimensioni diverse rispetto al titolo edilizio. Il ripostiglio del porcile n.3 è utilizzato come centrale termica e vi si può accedere tramite una porta nella parete esterna del fabbricato, tale porta non è presente negli elaborati. All'entrata del porcile n.2 è stato realizzato un muro di pannelli andando così a creare una sorta di ripostiglio, inoltre all'interno della porcilaia non sono più presenti dei muri di separazione ma bensì troviamo un'unica sala, tali opere sono da sanare. Nel porcile n.4 non sono più presenti dei muri di separazione ma bensì troviamo un'unica sala, è da sanare. Nella corte del mappale 95 troviamo un piccolo corpo di fabbrica delle dimensioni interne di 1,20m x 1,90m per un'altezza di 2,19m, non presente nelle planimetrie catastali utilizzato come volume tecnico per il quadro di comando del depuratore, tale vano è da sanare o demolire. La vasca di primo accumulo risulta di differente a quella licenziata, da sanare.
4. Il pro-servizio non risulta conforme né con la licenza edilizia n. 6018 del 23/10/1973 né con la planimetria catastale, le principali opere difformi da sanare sono: diversa posizione delle pareti interne, spostamenti di porte, diversi utilizzi degli ambienti, diverso dimensionamento delle fotometrie interne ed esterne. E' inoltre presente una tettoia che non è sanabile, pertanto dovrà essere demolita e smaltita.

In riferimento alle opere difformi da sanare verrà considerata la relativa regolarizzazione tramite pratica in sanatoria ed aggiornamento catastale finale con detrazione di spesa nel valore di stima finale dell'immobile al Punto 20.04-20.05; le



tolleranze grafiche esecutive non costituiscono opera abusiva e pertanto non verranno riconosciute detrazioni economiche dal valore di stima dell'immobile.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità, si precisa che non sono stati eseguiti rilievi piano-altimetrici di dettaglio della proprietà, ritenendo che con le planimetrie dell'ultimo progetto autorizzato, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

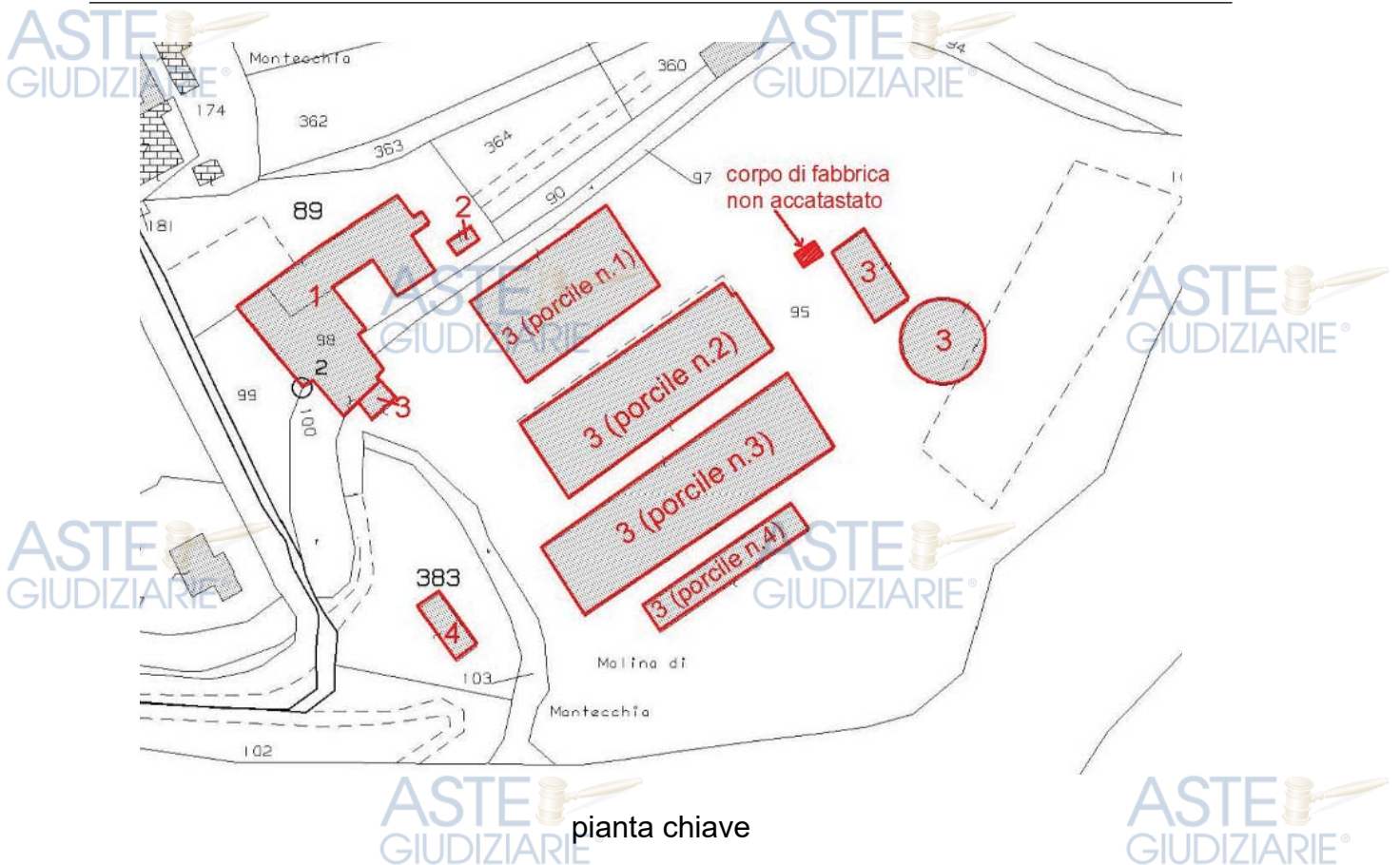
Dalla descrizione di cui sopra sono esclusi tutti gli impianti per i quali l'Esperto Stimatore non può conoscere lo stato non essendo presenti le relative dichiarazioni di conformità dell'installatore (impianto idraulico/gas, elettrico, canne fumarie, fognature ecc..).

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

14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.62001, N. 380.

Tre immobili non risultano conformi, come anticipato nel precedente punto 13.3.

Dal raffronto con gli elaborati planimetrici dei titoli abilitativi con lo stato dei luoghi si sono riscontrate rilevanze come meglio precedentemente specificato.



pianta chiave

Le difformità edilizie riscontrate al fabbricato n.1 risultano come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004) che non necessitano di sanatoria.

I fabbricati al n.3 (cioè le porcilaie n. 1, 2, 3 e 4) e il fabbricato al n.4 presentano opere da sanare tramite SCIA in SANATORIA, in quanto conformi sia alla disciplina urbanistica all'epoca dell'abuso che a quella vigente oggi. E IL volume tecnico non accatastato e privo di titoli dovrà essere demolito.

La spesa per la SCIA in SANATORIA comprensiva di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, rilievo e restituzione grafica, spese tecniche e accatastamento finale si ritiene si possa stimare un costo pari ad € 10.000,00 e tale cifra complessiva verrà detratta dal valore di stima finale dell'immobile al Punto 20.04-20.05.

Inoltre, è presente una tettoia nel fabbricato n.4 e il volume tecnico non accatastato da demolire in quanto non sanabili, pertanto verranno detratti € 4.000,00 in quanto costo di demolizione e smaltimento dei suddetti beni non sanabili e tale cifra complessiva verrà detratta dal valore di stima finale dell'immobile al Punto 20.04-20.05.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

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

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici e i diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono per la proprietà piena e intera.

16. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

17. 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,

Le unità come seguono:

Fgl.	P.Ila	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
36	89	1	A/4	1	3 vani	60 mq	€170,43 via del Molino 24

36	89	2	A/4	1	3 vani	53 mq	€170,43	via del Molino 24
36	89	3	A/4	1	2,5 vani	47 mq	€142,03	via del Molino 24
36	89	4	A/4	2	2 vani	33 mq	€134,28	via del Molino 24
36	89	5	A/4	2	3 vani	61 mq	€201,42	via del Molino 24
36	89	6	A/4	3	9,5 vani	215 mq	€735,95	via del Molino 24
36	89	9	(graffato al mapp. 89, sub. 6)					
36	98	2	(graffato al mapp. 89, sub. 6)					
36	98	3	A/2	1	4 vani	93 mq	€340,86	via del Molino 24
36	95	//	D/10	//	//	//	€8786,00	via Monari 69
36	383	//	D/10	//	//	//	€340,00	via Monari 69

risultano non dotate dell'Attestazione di prestazione energetica e quindi si è provveduto a redigerli.

Per l'unità al foglio 36, mapp 89, sub 1 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702098-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 640,16 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 89, sub 2 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702099-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 514,99 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 89, sub 3 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702100-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 492,86 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 89, sub 4 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702101-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 530,10 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 89, sub 5 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702102-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 444,60 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 89, sub 6 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702103-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 465,92 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 98, sub 3 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702095-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 461,08 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 95 l'attestato è stato rilasciato il 22/05/2025 con il N° 03661-702097-2025 ed è valido fino al 22/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 746,53 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 383 l'attestato è stato rilasciato il 22/05/2025 con il N° 03661-702096-2025 ed è valido fino al 22/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 686,19 KWh/mq anno).

Gli A.P.E. verranno depositati dall'Esperto in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. **AII.09**).

I **terreni** non necessitano di attestazione energetica.

18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... 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....

Gli immobili al foglio 36 mapp. 89 sub. 1-2-3 sono stati accatastati nel 30/12/1939 e le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato dei luoghi, tuttavia le difformità non comportano variazione di rendita catastale pertanto non è necessario l'aggiornamento catastale.

Gli immobili al foglio 36 mapp. 89 sub. 4-5 risultano conformi allo stato dei luoghi.

L'immobile al foglio 36 mapp. 89 sub 6 è stato accatastato nel 30/12/1939, non è stato possibile visionare tutti i locali del subalterno in questione dato lo stato di conservazione pessimo in cui versa.

L'immobile al foglio 36 mapp. 89 sub. 7 è stato accatastato nel 2008 (Protocollo n. FO0215169 del 31/10/2008) e risulta conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile al foglio 36 mapp. 89 sub. 8 è stato accatastato nel 2008 (Protocollo n. FO0210881 del 28/10/2008) e risulta conforme alla planimetria del titolo edilizio valido e allo stato dei luoghi.

Gli immobili al foglio 36 mapp. 95 è stato accatastato nel 2008 (Protocollo n. FO0202211 del 21/10/2008) e le planimetrie catastali non sono conformi alle planimetrie del titolo edilizio valido e nemmeno allo stato dei luoghi; sulla base dei dati reperiti servirà un aggiornamento delle planimetrie catastali successivo alle pratiche di sanatoria contemplate al Punto 14.

L'immobile al foglio 36 mapp. 98 sub. 3 risulta conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile al foglio 36 mapp. 383 è stato accatastato nel 2014 (Protocollo n. FO0179775 22/12/2014) e le planimetrie catastali non sono conformi alle planimetrie del titolo edilizio valido e nemmeno allo stato dei luoghi; sulla base dei dati reperiti



servirà un aggiornamento delle planimetrie catastali successivo alle pratiche di sanatoria contemplate al Punto 14.

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

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.

Gli immobili non necessitano di variazioni colturali o cambi d'uso in quanto fabbricato.

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

20.1 CRITERI ADOTTATI

FABBRICATI

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona e in zone similari, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o soc. immobiliari di costruzione che operano anche interventi di recupero dell'esistente, cd. Ristrutturazione, che

finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine in taluni casi si possono prendere a riferimento anche i valori OMI.

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare, immobili simili a quello oggetto di perizia, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè considerando residenziale, secondo i valori OMI, in uno stato di conservazione NORMALE, quello ritenuto più diffuso in zona, variano da €/mq 950,00 agli €/mq 1.300,00. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile e della sua ubicazione si considererà il prezzo pari a €/mq 950,00. In considerazione della vetustà dello stesso riconducibile alla prima parte del secolo scorso, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili di collabenti, considerando la presenza di alcune porzioni di tetto in eternit, considerato il valore di immobili simili, si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa il 85%. Si considererà quindi un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 140,00 €/mq, valore unitario ordinario che tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare, immobili simili a quello oggetto di perizia, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè considerando produttiva, secondo i valori OMI, in uno stato di conservazione NORMALE, quello ritenuto più diffuso in zona, variano da €/mq 320,00 agli €/mq 450,00. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile e della sua ubicazione si considererà il prezzo pari a €/mq 320,00. Considerato lo stato di conservazione e

di manutenzione degli immobili, considerando la presenza di alcune porzioni di tetto in eternit, considerato il valore di immobili simili, si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa il 50%. Si considererà quindi un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 150,00 €/mq, valore unitario ordinario che tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare, immobili simili a quello oggetto di perizia, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè considerando terziaria, secondo i valori OMI, in uno stato di conservazione NORMALE, quello ritenuto più diffuso in zona, variano da €/mq 950,00 agli €/mq 1300,00. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile e della sua ubicazione, dell'indagini di mercato presso operatori nel settore immobiliare, si considera il prezzo medio pari a €/mq 800,00 quale valore unitario ordinario.

L'unità di misura utilizzata sarà il mq. commerciale determinato dalla superficie coperta dell'immobile abbattuto dell'aliquota apposta in base alla destinazione d'uso della porzione di immobile stesso.

TERRENI

La stima dei terreni avviene anch'essa adottando il criterio del "Valore di Mercato".

Al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario per ettaro per i terreni oggetti di stima, L'Esperto ha attinto, oltre che a valori già noti allo stesso, per trattazione di terreni posti nel medesimo territorio, ai valori indicatigli da operatori nel settore delle compravendite immobiliari (agenzie immobiliari, ecc.) nonché, a

completezza della raccolta di informazioni ai valori espressi dai Valori Agricoli Medi della provincia di Forlì-Cesena.

I terreni oggetto di perizia presentano diverse tipologie di qualità e pertanto non può essere attribuito un unico valore unitario al mq per tutti i terreni. Si procederà ad attribuire un valore unitario distinto per ogni tipologia di terreno secondo i VAM. Di seguito vengono riportati i valori secondo i VAM:

Terreni a Castrocaro

coltura	valore €/ha	Valore €/mq
pascolo	€ 4.000,00	€ 0,40
seminativo	€ 20.000,00	€ 2,00
pascolo arborato	€ 4.000,00	€ 0,40
incolto produttivo	€ 6.000,00	€ 0,60
seminativo arborato	€ 20.000,00	€ 2,00
bosco ceduo	€ 4.000,00	€ 0,40
vigneto	€ 32.000,00	€ 3,20
bosco alto	€ 8.000,00	€ 0,80

Terreni a Dovadola

coltura	valore €/ha	Valore €/mq
seminativo	11.400,00	€ 1,14
pascolo arborato	3.000,00	€ 0,30
bosco ceduo	2.000,00	€ 0,20

Si considereranno come prezzo medio di mercato da applicare alla superficie dei terreni oggetto di stima.

20.2 FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Si ribadiscono le fonti di informazioni descritte nel precedente capitolo.

20.3 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale della singola unità immobiliare risulta essere, come si evince dalla definizione dell'Agenzia del Territorio e nella prassi professionale di periti ed agenzie immobiliari, la somma della superficie netta calpestabile, la



superficie occupata dai muri divisorii interni, la superficie occupata dai muri esterni per intero (fino ad un massimo di cm 50 di spessore) e dal 50% dei muri in comproprietà (fino a spessore massimo di cm 25), la superficie di terrazze, balconi patii e giardini ad uso esclusivo, ponderata con un coefficiente di riduzione. Per il calcolo delle superfici, le misure sono state desunte da elaborati grafici, pertanto è possibile che si possa incorrere in lievi differenze, che però non hanno nessuna influenza sul valore finale dell'intero oggetto di stima.

Fabbricati:

	Superficie lorda mq	% di omogenizza zione	Superficie commerciale mq
Abitazione mapp. 89 sub 1	60,00	100%	60,00
Abitazione mapp. 89 sub 2	53,00	100%	53,00
Abitazione mapp. 89 sub 3	47,00	100%	47,00
Abitazione mapp. 89 sub 4	33,00	100%	33,00
Abitazione mapp. 89 sub 5	61,00	100%	61,00
Abitazione mapp. 89 sub 6	215,00	100%	215,00
Abitazione mapp 98 sub 3	93,00	100%	93,00
servizio agricolo (mulino)	709,83	100%	709,83
servizio agricolo (deposito)	68,73	100%	68,73
opificio	17,83	100%	17,83
servizi agricoli (porcilaie)	2999,86	100%	2.999,86
servizio agricolo (uffici) map. 383	51,38	100%	51,38
servizio agricolo (deposito) map. 383	51,38	100%	51,38
area urbana (canale a servizio del mulino) f. 36 map. 93	valore definito a corpo		
area urbana f. 36 map. 99	430,00	5%	21,50

Terreni a Castrocaro

Foglio	Mappale	coltura	Superficie mq
25	40	pascolo	28.410,00
25	44	seminativo	30.270,00
30	13	pascolo arborato	41.839,00
30	13	incolto produttivo	17.541,00
30	14	pascolo arborato	760,00
30	15	seminativo	41.220,00
30	16	seminativo	5.400,00
30	16	pascolo	810,00
30	17	seminativo	51.288,00
30	18	seminativo	6.990,00
30	19	seminativo	700,00
30	19	seminativo arborato	284,00
30	28	seminativo	1.056,00
30	28	pascolo arborato	1.160,00
30	29	seminativo	2.840,00
30	29	pascolo arborato	720,00
36	90	bosco ceduo	230,00
36	94	bosco ceduo	350,00
36	102	pascolo arborato	1.440,00
38	22	seminativo	830,00
38	23	bosco alto	300,00
38	41	bosco ceduo	190,00
38	156	seminativo arborato	8.186,00

Terreni a Dovadola

Foglio	Mappale	coltura	Superficie mq
3	18	seminativo	12.170,00
3	18	pascolo arborato	8.450,00
3	19	seminativo	28.788,00
3	19	pascolo arborato	2.792,00
3	20	seminativo	1.430,00
3	21	seminativo	26.144,00
3	21	pascolo arborato	56,00
3	22	seminativo	81.356,00
3	22	pascolo arborato	434,00
3	23	seminativo	42.090,00
3	30	seminativo	5.000,00
3	30	seminativo	88.596,00
3	31	pascolo arborato	7.730,00
6	8	bosco ceduo	15.450,00

20.4 VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI, RIFERITO ALLA LORO INTERA PIENA PROPRIETÀ

Il valore finale di stima di mercato che si ricava sarà il seguente:

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

L'immobile pignorato risulta in capo agli esecutati per la quota piena e intera.

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

	Superficie lorda mq	% di omogeneizzazione	Superficie commerciale mq	Valore unitario al mq	Totali parziali
Abitazione mapp. 89 sub 1	60,00	100%	60,00	€ 140,00	€ 8.400,00
Abitazione mapp. 89 sub 2	53,00	100%	53,00	€ 140,00	€ 7.420,00
Abitazione mapp. 89 sub 3	47,00	100%	47,00	€ 140,00	€ 6.580,00
Abitazione mapp. 89 sub 4	33,00	100%	33,00	€ 140,00	€ 4.620,00
Abitazione mapp. 89 sub 5	61,00	100%	61,00	€ 140,00	€ 8.540,00
Abitazione mapp. 89 sub 6	215,00	100%	215,00	€ 140,00	€ 30.100,00
Abitazione mapp 98 sub 3	93,00	100%	93,00	€ 140,00	€ 13.020,00
servizio agricolo (mulino)	709,83	100%	709,83	€ 150,00	€ 106.474,50
servizio agricolo (deposito)	68,73	100%	68,73	€ 150,00	€ 10.309,68
opificio	17,83	100%	17,83	€ 150,00	€ 2.674,50
servizi agricoli (porcilaie)	2999,86	100%	2.999,86	€ 150,00	€ 449.979,00
servizio agricolo (uffici) map. 383	51,38	100%	51,38	€ 800,00	€ 41.104,00
servizio agricolo (deposito) map. 383	51,38	100%	51,38	€ 150,00	€ 7.707,00
area urbana (canale a servizio del mulino) f. 36 map. 93	valore definito a corpo				€ 10.000,00
area urbana f. 36 map. 99	430,00	5%	21,50	€ 150,00	€ 3.225,00
TOTALE					€ 701.753,68

€ 701.753,68 arrotondato a **€ 700.000,00**

- DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E PER MESSA IN RIPRISTINO DEI LUOGHI

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla pratica di manutenzione straordinaria in Sanatoria per le opere difformi regolarizzabili, pari a € 10.000,00 comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, spese tecniche ed accatastamento finale, come precedentemente descritto al Punto 14. Inoltre è presente una tettoia da demolire in quanto non sanabile, pertanto verranno detratti € 4.000,00 in quanto costo di demolizione e smaltimento dei suddetti beni non sanabili, come precedentemente descritto al Punto 14.

€ 700.000,00 - € 14.000,00 = € **686.000,00**

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

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

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

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

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

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

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

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

L'importo da detrarre è:

€ 686.000,00 x 10% = € **68.600,00**

pari al 10% del valore di stima della proprietà calcolato.



20.5 VALORE DI STIMA DEI TERRENI, RIFERITO ALLA LORO INTERA PIENA PROPRIETÀ

I terreni pignorati risultano in capo agli esecutati per la quota piena e intera.

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

Terreni a Castrocaro

Foglio	Mappale	coltura	Superficie mq	Valore unitario al mq	Totali
25	40	pascolo	28.410,00	€ 0,40	€ 11.364,00
25	44	seminativo	30.270,00	€ 2,00	€ 60.540,00
30	13	pascolo arborato	41.839,00	€ 0,40	€ 16.735,60
30	13	incolto produttivo	17.541,00	€ 0,60	€ 10.524,60
30	14	pascolo arborato	760,00	€ 0,40	€ 304,00
30	15	seminativo	41.220,00	€ 2,00	€ 82.440,00
30	16	seminativo	5.400,00	€ 2,00	€ 10.800,00
30	16	pascolo	810,00	€ 0,40	€ 324,00
30	17	seminativo	51.288,00	€ 2,00	€ 102.576,00
30	18	seminativo	6.990,00	€ 2,00	€ 13.980,00
30	19	seminativo	700,00	€ 2,00	€ 1.400,00
30	19	seminativo arborato	284,00	€ 2,00	€ 568,00
30	28	seminativo	1.056,00	€ 2,00	€ 2.112,00
30	28	pascolo arborato	1.160,00	€ 0,40	€ 464,00
30	29	seminativo	2.840,00	€ 2,00	€ 5.680,00
30	29	pascolo arborato	720,00	€ 0,40	€ 288,00
36	90	bosco ceduo	230,00	€ 0,40	€ 92,00
36	94	bosco ceduo	350,00	€ 0,40	€ 140,00
36	102	pascolo arborato	1.440,00	€ 0,40	€ 576,00
38	22	seminativo	830,00	€ 2,00	€ 1.660,00
38	23	bosco alto	300,00	€ 0,80	€ 240,00
38	41	bosco ceduo	190,00	€ 0,40	€ 76,00
38	156	seminativo arborato	8.186,00	€ 2,00	€ 16.372,00
					€ 339.256,20

In merito al terreno al foglio 38 mapp. 22, a seguito dell'alluvione verificatasi a maggio 2023, una porzione del terreno è sprofondata nel fiume pertanto ad oggi ritiene più opportuno valutare il terreno in questione come seminativo e non vigneto.

Terreni a Dovadola

Foglio	Mappale	coltura	Superficie mq	Valore unitario al mq	Totali
3	18	seminativo	12.170,00	€ 1,14	€ 13.873,80
3	18	pascolo arborato	8.450,00	€ 0,30	€ 2.535,00
3	19	seminativo	28.788,00	€ 1,14	€ 32.818,32
3	19	pascolo arborato	2.792,00	€ 0,30	€ 837,60
3	20	seminativo	1.430,00	€ 1,14	€ 1.630,20
3	21	seminativo	26.144,00	€ 1,14	€ 29.804,16
3	21	pascolo arborato	56,00	€ 0,30	€ 16,80
3	22	seminativo	81.356,00	€ 1,14	€ 92.745,84
3	22	pascolo arborato	434,00	€ 0,30	€ 130,20
3	23	seminativo	42.090,00	€ 1,14	€ 47.982,60
3	30	seminativo	5.000,00	€ 1,14	€ 5.700,00
3	30	seminativo	88.596,00	€ 1,14	€ 100.999,44
3	31	pascolo arborato	7.730,00	€ 0,30	€ 2.319,00
6	8	bosco ceduo	15.450,00	€ 0,20	€ 3.090,00
					€ 334.482,96

Sommando

€ 339.256,20 + € 334.482,96 = **€ 673.739,16**

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

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

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

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

L'importo da detrarre è:

€ 673.739,16 x 10% = **€ 67.373,92**

pari al 10% del valore di stima della proprietà calcolato.

20.6 VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

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

fabbricati: € 686.000,00 - € 68.600,00 = € 617.400,00

terreni: € 673.739,16 - € 67.373,92 = € 606.365,24

€ 617.400,00 + € 606.365,24 = € 1.223.765,24

arrotondato a € 1.220.000,00

21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

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

22. EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

Trattandosi fabbricati agricoli e terreni per determinare valore locativo si è fatta una ricerca di mercato dei fondi rustici, terreni agricoli collinari e servizi agricoli, ed in funzione allo stato di manutenzione attuale dell'immobile, inoltre si considera una percentuale (1÷3%) sul valore del bene sulla base del VAM.

Il valore locativo del terreno varia in funzione a diversi fattori, tra cui:

- la produttività del terreno agricolo;
- la quantità di frutti prodotti per ogni ettaro;
- la posizione del fondo;
- la irrigabilità del campo;
- la possibilità di edificare;
- le leggi nazionali e regionali.

Considerando la zona in oggetto, canoni annui seminativo non irriguo variano dai €/ha x anno 200 a 400; per gli immobili i valori locazione variano da €/mq x mese 2 a 3;

in base ai Valori OMI:

- capannoni zona PIEVE SALUTARE valori locazione €/mq x mese 1,4 a 2,2 €/mq/mese;

- uffici zona PIEVE SALUTARE valori locazione €/mq x mese 4,3 a 5,9 €/mq/mese;

Considerato lo stato dei fabbricati abitativi collabente quindi non utilizzabili, si trascurano le loro superfici nella quantificazione della locazione.

Considerando lo stato dei fabbricati e lo stato dei terreni, come indicato nel par. 7, si

ritiene il valore locativo medio dell'immobile stimato in **€ 3.000,00/mese.**

23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

L'immobile, per le sue caratteristiche, è vendibile in un unico lotto.

24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale degli esecutati, come validato in Anagrafe Tributaria, e desunto dalla visura catastale, è il seguente:

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ...

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ...

... "omissis" ... c.f. ... "omissis" ...

25. ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO.....

L'esecutato ... "omissis" ... è coniugato in regime di separazione dei beni.

L'esecutato ... "omissis" ... è coniugato in regime di separazione dei beni.

L'esecutata ... "omissis" ... è coniugato in regime di separazione dei beni.

(v. **All. 11**).

26. ACQUISISCA IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO.....

Gli immobili e i terreni sono locati come indicato al p.to 7 e i dati della ditta occupante sono riportati nel contratto di affitto.



27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI...

Non risultano ulteriori domande giudiziali trascritte oltre a quelle già riportate in sede di procedura di esecuzione.



28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.



29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, **non si è proceduto a richiedere proroga** del termine inizialmente concesso.



30. 31. 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 DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESI L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITÀ DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI.....



Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato, comunque corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta certificata o a mezzo raccomandata AR, pec, sia all'esecutato, sia all'ai creditore\i procedente\i, sia al custode, sia all'ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\le mail e\o postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.



Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.



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.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

32. ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

Allegato "A" *	
Allegato	RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
AII.1	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
AII.2	MAPPA, EP, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI



All.03	ELABORATI GRAFICI DEI FABBRICATI DEGLI ULTIMI TITOLI VALIDI (licenza n. 6018/73, licenza n. 46/90, licenza n. 25/98)
All.04	RILIEVO FOTOGRAFICO
All.05a	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 25.10.2000
All.05b	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 15.11.2000
All.05c	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 24.06.2003
All.06	VISURA CONSERVATORIA
All.07	COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE e contratto di locazione in essere
All 7b	Contratto sub affitto fondo rustico
All.08a	licenza edilizia del 29/04/1969
All.08b	licenza edilizia prot. n. 6018 del 23/10/1973
All.08c	concessione edilizia n. 22 del 11/04/1981 e succ. variante n. 119/1983
All.08d	concessione edilizia n. 5 del 28/05/1986
All.08e	concessione edilizia n. 46/90 del 09/01/1991
All.08f	concessione edilizia n. 25 del 17/08/1998
All.08g	autorizzazione allo spandimento atto n. 420 del 25/07/2006
All.08h	DIA n. 6487 del 10/05/2007
All.09	ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE
All 9a	Certificato_3590_2587642 part 89 sub 1
All 9b	Certificato_3590_2588046 part 89 sub 2
All 9c	Certificato_3590_2588047 part 89 sub 3
All 9d	Certificato_3590_2588049 part 89 sub 4
All 9e	Certificato_3590_2588051 part 89 sub 5
All 9f	Certificato_3590_2588052 part 89 sub 6
All 9i	Certificato_3590_2588053 part 383
All 9h	Certificato_3590_2588054 part 95
All 9g	Certificato_3590_2588056 part 98 sub 3
All.10a	CDU Castrocaro Terme
All.10b	CDU Dovadola
All.11	DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE, DI MATRIMONIO E DI RESIDENZA ESECUTATI
All.12	TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E
	RICEVUTE *
* Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale	

Forlì, lì 3 giugno 2025

Con osservanza.
L'Esperto Stimatore