



TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura n. **59/2021** R.G.Es.Imm.

promossa da



contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO





RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozzi





CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Istituto Vendite Giudiziarie Forlì S.R.L.

Esecuzione Immobiliare n.59/2021 - Pagina 1 di 79



INDICE GENERALE	A	B
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.5	pag.5
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA	pag.6	pag.38
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE		
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI		
02.2.1) COMMENTI		
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE		
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE		
02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO		
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.21	pg.58
03.1) PROPRIETA'		
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE		
03.2.1) COMMENTI		
03.2.2) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO		
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO		
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.22	pg.59
05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE	pag.22	pg.59
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.23	pg.60
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.23	pg.60
08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.24	pg.61
8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA		
8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI		
8.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE		
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.25	pg.62
10) SPESE CONDOMINIALI	pag.25	pg.62
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO	pag.25	pg.62
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA, DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA	pag.26	pg.63
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'		
13.1.1) COMMENTI		
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI		
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA		
14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA	pag.30	pg.67
15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.31	pg.68
16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.31	pg.68
17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	pag.31	pg.68
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag.32	pg.69
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.32	pg.69
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA	pag.33	pg.70
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.36	pg.72
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.36	pg.73
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pg.76	pg.76
24) CODICE FISCALE	pg.76	pg.76
25) CERTIFICATO E STATO CIVILE	pg.76	pg.76
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pg.76	pg.76
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pg.76	pg.76
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pg.77	pg.77
29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	pg.77	pg.77
30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pg.77	pg.77
31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU	pg.77	pg.77
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO.....	pg.78	pg.78
- ELENCO ALLEGATI.....	pg.79	pg.79





Io sottoscritto Mingozzi Geom. Stefano iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì - Cesena al numero 1885 e all'Albo degli Esperti Stimatori del Tribunale di Forlì in data 9 dicembre 2022 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto. In adempimento all'incarico ricevuto ho successivamente effettuato un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici posso rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.



PREMESSA

Così come rilevato al sopralluogo, lo scrivente E.S. ritiene corretto identificare tre lotti di vendita che rappresentano il miglior modo di proporsi nel mercato immobiliare.

LOTTO A

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato ad uso servizio agricolo sito nel Comune di Meldola (FC), Strada Meldola – Rocca delle Caminate civico n.6/N censito nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 8 Particella 136 Subalterno 1 oltre ad adiacente terreno agricolo censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.138.

Quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ relativamente a terreno censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.137 costituente l'accesso dalla pubblica via.

**LOTTO B**

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato con destinazione in parte ad uso abitazione rurale ed in parte servizio agricolo sito nel Comune di Meldola (FC), Strada Meldola – Rocca delle Caminate civico n.6/L censito nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 8 Particella 135 Subalterni 1, 2, 3, 4, 5.



Quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ relativamente a terreno censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.137 costituente l'accesso dalla pubblica via.



01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO;

La comunicazione dell'incarico ricevuto e di inizio delle operazioni peritali è stata inviata alle società esecutata tramite posta elettronica certificata in data 30 marzo 2023 all'indirizzo risultante dall'Indice nazionale degli indirizzi PEC.

L'accesso all'immobile fissato nel giorno di giovedì 20 aprile 2023 ha avuto esito positivo; le operazioni peritali sono avvenute regolarmente in presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Sig. Alessandro D'Aurora per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale Custode Giudiziario nominato e del Sig. _____ quale soggetto occupante l'immobile.

In data 15 maggio 2023 è stato effettuato un secondo accesso presso gli immobili al fine di completare le verifiche ed i rilievi.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione degli immobili pignorati;
- riprese fotografiche interne ed esterne dei locali;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto;
- rilievo metrico dei locali.
- rilievo topografico finalizzato all'aggiornamento al Catasto Terreni e Fabbricati;



02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...;

02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato ad uso servizio agricolo sito nel Comune di Meldola (FC), Strada Meldola – Rocca delle Caminate civico n.6/N oltre ad adiacente terreno agricolo seminativo avente una superficie pari 23.241 metri quadrati (2 ha., 32 are, 41 ca).

Quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ relativamente a terreno censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.137 costituente l'accesso dalla pubblica via.

Il compendio immobiliare risulta ubicato nel lato ovest del Comune con un posizionamento di interesse in quanto posto in zona collinare ed a circa 2 km. dal centro abitato.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile precisando però che in sede di rilievo con strumentazione G.P.S. per l'aggiornamento della mappa al Catasto Terreni, relativamente al mappale 137 sono state rilevate anche le colonne e parte dei cordoli in muratura presenti verificando come questi ricadano però nel foglio 9 mappale 2127. Tale situazione si evince anche dalla sovrapposizione della mappa catastale alla vista satellitare.

L'esatto posizionamento dei confini richiede una procedura di interpello dei confinanti con verifiche più complesse (ricerca frazionamenti, rilievo integrale di tutte le particelle, sovrapposizione del rilievo alle mappe di impianto e frazionamenti, creazione e posizionamento dei confini in loco previo accordo con le parti confinanti) che esulano dall'incarico ricevuto per l'inserimento dei fabbricati in mappa.



Inquadramento di dettaglio





02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

1)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 8 Particella 136 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 8 Particella 136

Classamento:

Rendita: Euro 1.156,86
Categoria C/2ⁿⁱ, Classe 4, Consistenza 448 m²
Foglio 8 Particella 136 Subalterno 1

Indirizzo: STRADA MELDOLA-ROCCA CAMINATE n. 6/N Piano T

Dati di superficie: Totale: 449 m²

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero fabbricato è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, al Foglio 8, Particella 136, ente urbano di mq. 1.782.

Costituiscono parte integrante del lotto in oggetto gli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

2)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 8 Particella 138

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 84,02
agrario Euro 84,02

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3
Superficie: 23.241 m²



Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 8 Particella 137

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,88

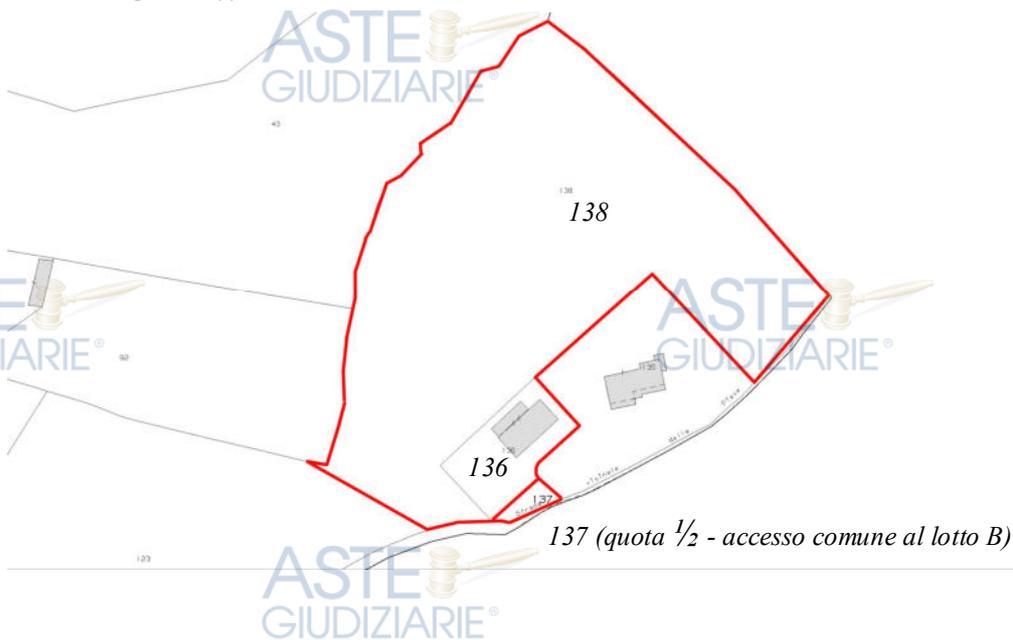
agrario Euro 0,88

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 244 m²

Il compendio immobiliare confina lungo il lato sud con la Strada Meldola – Rocca delle Caminate, ad ovest con i mappali 123, 92, 43, a nord con i mappali 42 e 2112 ed infine lungo il lato est con i mappali 135 e 2127.

Estratto del foglio di mappa catastale



02.2.1) COMMENTI;

Con il Permesso di Costruire n.48/2007 rilasciato dal Comune di Meldola in data 11/03/2008 era stata autorizzata la costruzione di due fabbricati, uno con destinazione in parte abitazione rurale ed in parte servizi agricoli (LOTTO B) e l'altro interamente a servizi agricoli (LOTTO A). In seguito è stata presentata una S.C.I.A. p.g. 10262 del 02/08/2011 per il completamento dei lavori ma non risultava mai essere stato predisposto l'atto di aggiornamento catastale e gli immobili non risultavano censiti.

Lo scrivente E.S. ha provveduto pertanto ad aggiornare la situazione al Catasto Terreni presentando una pratica di frazionamento e Tipo Mappale che ha assunto il numero di Protocollo 2023/58062 in data 03/08/2023.

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto, protocollo n.FO0058064 del 03/08/2023 ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, il nuovo identificativo, foglio 8 particella 136 subalterno 1.

Il classamento e la rendita sono da intendersi proposti, ai sensi del D.M. 701/94.

In sede di sopralluogo è stata rilevata una tettoia non urbanisticamente assentita ma che la normativa catastale impone di rappresentare nelle nuove planimetrie.

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

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Estratto di mappa, e Visure Catastali Storiche Terreni.

(DOC. CATASTALE PIGNORAMENTO ALL.1 PLANIMETRIE – ALL.2 VISURE)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

(DOC. CATASTALE AGGIORNATA ALL.A1 PLANIMETRIE – ALL.A2 VISURE)



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

I dati catastali, 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 catastali ante variazione eseguita dall'Esperto.



02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato ad uso servizio agricolo sito nel Comune di Meldola (FC), Strada Meldola – Rocca delle Caminate civico n.6/N oltre ad adiacente terreno agricolo seminativo avente una superficie pari 23.241 metri quadrati (2 ha., 32 are, 41 ca) e quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ relativamente a terreno censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.137 costituente l'accesso dalla pubblica via.

Il compendio immobiliare risulta ubicato nel lato ovest del Comune con un posizionamento di interesse in quanto posto in zona collinare ed a circa 2 km. dal centro abitato.

Trattasi di un fabbricato terra cielo disposto su un unico livello ed eretto su un lotto di terreno pertinenziale di proprietà, di complessivi mq.1.782 catastali, che ne costituisce il sedime e la corte esclusiva.

L'immobile, i cui lavori di edificazione risultano terminati indicativamente

nell'anno 2017, presenta una pianta rettangolare e si sviluppa su unico livello di altezza variabile.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il terreno censito catastalmente con il Foglio 8 particella 137, facente parte del presente compendio immobiliare con una quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$.

La struttura portante in ca. prefabbricata è costituita da pilastri di sezione quadrata 40x40 incastrati ai plinti di fondazione con travi di bordo in cemento armato precompresso incernierate ai

pilastri. Il solaio di copertura è a due falde e risulta costituito da a tegoli del tipo TT23



ASTE
GIUDIZIARIE®

con relativo sporto di gronda di circa 60 cm e soprastante, parziale, impermeabilizzazione.

I tamponamenti esterni sono anch'essi di tipo prefabbricato in ca. con andamento orizzontale e lasciati "a vista".

Al suo interno il fabbricato è costituito da un maggiore vano adibito a deposito di mq.268 ca., mentre lungo il lato sud-ovest sono presenti due piccoli locali adibiti a ripostiglio e servizio igienico.

Nel fabbricato è presente un impianto elettrico costituito da canaline esterne alla struttura nel deposito ed in parte sottotraccia nei servizi ove è presente anche un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

La pavimentazione è di tipo industriale mentre gli infissi sono in ferro.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo previa verifica dell'impermeabilizzazione posta nel solaio di copertura.

In adiacenza al capannone lungo il lato nord ovest è presente una tettoia con struttura metallica che non risulta urbanisticamente assentita.

Nel compendio immobiliare in oggetto è compreso inoltre un terreno agricolo avente una superficie pari 23.241 metri quadrati (2 ha., 32 are, 41 ca) censito catastalmente con il Foglio 8 particella 138.

Lo stesso presenta un andamento prevalentemente pianeggiante e risulta attualmente coltivato principalmente a seminativo.



Alla data del sopralluogo gli immobili si presentavano ben identificati ed identificabili precisando però che in sede di rilievo con strumentazione G.P.S. per l'aggiornamento della mappa al Catasto Terreni, relativamente al mappale 137 sono state rilevate

Esecuzione Immobiliare n.59/2021 - Pagina 13 di 79

[Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' \(FC\)](#) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





anche le colonne e parte dei cordoli in muratura presenti verificando come questi ricadano però nel foglio 9 mappale 2127. Tale situazione si evince anche dalla sovrapposizione della mappa catastale alla vista satellitare.

L'esatto posizionamento dei confini richiede una procedura di interpello dei confinanti con verifiche più complesse (ricerca frazionamenti, rilievo integrale di tutte le particelle, sovrapposizione del rilievo alle mappe di impianto e frazionamenti, creazione e posizionamento dei confini in loco previo accordo con le parti confinanti) che esulano dall'incarico ricevuto per l'inserimento dei fabbricati in mappa.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

È stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.A3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.

Foglio 8 particella 137 - Vista esterna



Foglio 8 particella 136 - Vista esterna





Foglio 8 particella 136 -Vista esterna



Foglio 8 particella 136 -Vista esterna



Esecuzione Immobiliare n.59/2021 - Pagina 16 di 79



Foglio 8 particella 136 -Vista esterna



Foglio 8 particella 136 -Vista esterna, tettoia non assentita



Foglio 8 particella 136 -Vista interna - locale ad uso deposito



Foglio 8 particella 136 -Vista interna - locale ad uso deposito



Foglio 8 particella 136 -Vista interna - locale ad uso bagno



Foglio 8 particella 136 -Vista interna - locale ad uso ripostiglio





Foglio 8 particella 138 – Terreno agricolo



Foglio 8 particella 138 – Terreno agricolo





**03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA;**



03.1) PROPRIETA';

I beni pignorati risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-



03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto COSTITUTIVO DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA del 18 luglio 2008 ai rogiti del Notaio Marco Maltoni in Forlì, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.12611 Raccolta n.7961, registrato a Forlì il 21 luglio 2008, al n.6837, Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Forlì il 23 luglio 2008, ai nn.14865/8618.

(ALL.3 ATTO DI PROVENIENZA)



03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza l'immobile risultava censito nel Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 8 Particella 119 porzioni A e B.

Le nuove pratiche al Catasto Terreni e Fabbricati redatte dall'Esperto hanno soppresso la precedente situazione catastale indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed hanno originato i nuovi identificativi.

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

Nell'atto di provenienza i beni vengono conferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni loro pertinenza, diritto, uso, azione.



03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

Non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto.





04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ;

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento alla denominazione della società esecutata, il tutto aggiornato fino alla data del 12 settembre 2023, è stato accertato che non esistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. allegato agli atti dal creditore.



(ALL.4 VISURE CONSERVATORIA)



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

In seguito ad istanza effettuata dallo scrivente E.S., i competenti uffici del Comune di Meldola e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibili le planimetrie del fabbricato.

Le nuove pratiche al Catasto Terreni e Fabbricati redatte dall'Esperto hanno soppresso la precedente situazione catastale indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed hanno originato i nuovi identificativi.



(ALL.11 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE, ALL.7 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO)





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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. 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 È OCCUPATO;



Presso i competenti uffici dell'Agazia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agazia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.



(ALL.5 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)



Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.





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

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente non ne sono stati rilevati, stante quanto già specificato al punto 03.2.2.

8.2) 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., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.





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

Le formalità che risultano gravare l'immobile 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.

L'immobile non costituisce condominio.



10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHÉ SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

Come indicato al punto precedente l'immobile non costituisce condominio, pertanto non è possibile verificare l'importo delle spese di gestione e manutenzione dell'immobile.



11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

Lo scrivente E.S. provvederà ad acquisire ed a allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica non appena il Professionista delegato alla vendita comunicherà l'intervenuta vendita dei beni immobili oggetto del presente pignoramento.





13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. ai preposti uffici del Comune di Meldola.

Gli stessi, in seguito, hanno reso disponibile documentazione da cui è possibile dedurre che l'attuale consistenza è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Permesso di Costruire 48/07 del 11/03/2008 per la ricostruzione di fabbricato rurale di abitazione e servizi;
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen.20127 pervenuta in data 10 dicembre 2008 per opere di variante al permesso di costruire sopracitato;
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen.2839 pervenuta in data 27 febbraio 2009 per opere di variante al permesso di costruire sopracitato;
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen.11027 pervenuta in data 6 agosto 2010 per esecuzione di recinzioni;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. gen.10262 del 2 agosto 2011 per opere di completamento lavori al Permesso di Costruire 48/07 del 11/03/2008;

13.1.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meldola, risultano richiesti i seguenti documenti:



(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)



(ALL.7 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)

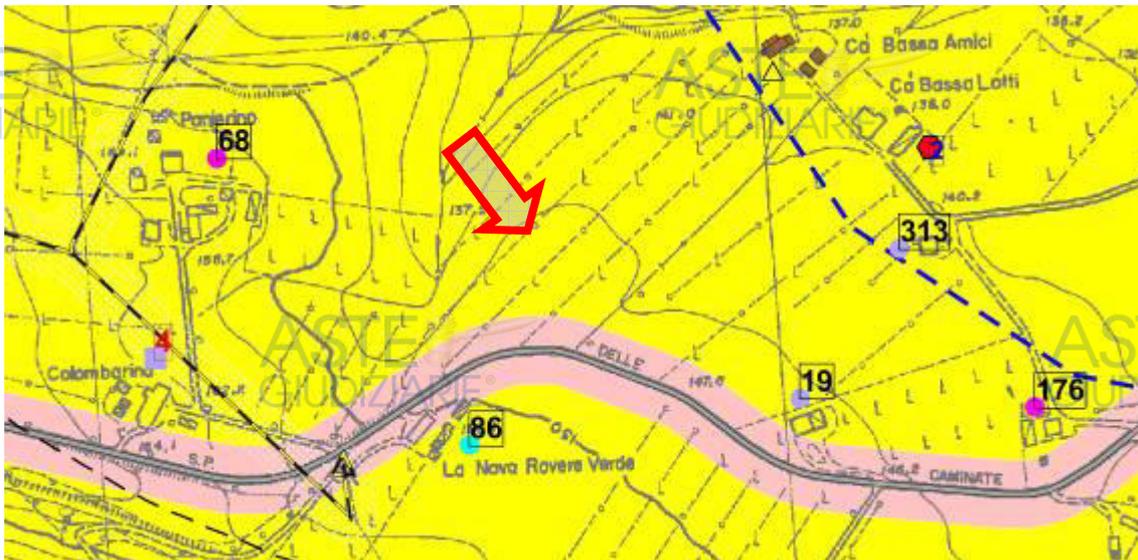


13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

Il compendio immobiliare oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Meldola come segue:

Estratto della Tavola P2.2

CLASSIFICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI RURALI E TERRITORIALI



Art. A-19

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

1. Per ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.

2. In tali ambiti la pianificazione territoriale e urbanistica, persegue prioritariamente gli obiettivi:





a) di tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;

b) di favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.



3. Al fine di contemperare le esigenze di cui al comma 2, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il RUE si attiene ai seguenti principi:

a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;

b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;



c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.





13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

Allo stato dei luoghi i titoli edilizi citati risultano scaduti e non risulta agli atti alcuna comunicazione di fine lavori che di istanza relativa a Conformità edilizia e agibilità.

In sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità edilizie quali diverso posizionamento di tramezzature ed aperture, mentre nel lato nord ovest è presente una tettoia con struttura metallica non assentita.

Il tutto è evidenziato con colorazione gialla e rossa nella tavola grafica del rilievo effettuato ed allegata alla presente relazione.

(ALL. A4 RILIEVO STATO DI FATTO)

Il Comune di Meldola ha richiesto inoltre il pagamento del contributo di costruzione, non essendo la proprietà in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo a titolo principale, quantificato in un ammontare pari ad € 13.115,95 relativamente al fabbricato ad uso servizio agricolo facente parte del lotto in oggetto.





14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Per quanto concerne la regolarizzazione delle difformità, della pratica edilizia scaduta e la presentazione dell'istanza relativa alla conformità edilizia ed agibilità potranno essere regolarizzate presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 7.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

Per quanto concerne la tettoia esterna dovrà essere effettuato il ripristino secondo quanto urbanisticamente assentito. Lo scrivente E.S. ritiene corretto applicare un costo di ripristino, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00.

I costi sopracitati insieme al mancato versamento del contributo di costruzione descritto al punto precedente saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.





15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.



16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

L'unità immobiliare ad uso servizio agricolo censita al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al foglio 8 mappale 136 subalterni 1 risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.



17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.

L'unità immobiliare ad uso servizio agricolo censita al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al foglio 8 mappale 136 subalterni 1 risulta esclusa dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di locale non riscaldato nel quale non è prevista la permanenza di persone.





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...;

Con il Permesso di Costruire n.48/2007 rilasciato dal Comune di Meldola in data 11/03/2008 era stata autorizzata la costruzione di due fabbricati, uno con destinazione in parte abitazione rurale ed in parte servizi agricoli (LOTTO B) e l'altro interamente a servizi agricoli (LOTTO A). In seguito è stata presentata una S.C.I.A. p.g. 10262 del 02/08/2011 per il completamento dei lavori ma non risultava mai essere stato predisposto l'atto di aggiornamento catastale e gli immobili non risultavano censiti.

Lo scrivente E.S. ha provveduto pertanto ad aggiornare la situazione al Catasto Terreni presentando una pratica di frazionamento e Tipo Mappale che ha assunto il numero di Protocollo 2023/58062 in data 03/08/2023.

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto, protocollo n.FO0058064 del 03/08/2023 ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, i nuovi identificativi, foglio 8 particella 136 subalterno 1 oltre ai mappali 137 e 138.

Il classamento e la rendita sono da intendersi proposti, ai sensi del D.M. 701/94.

In sede di sopralluogo è stata rilevata una tettoia non urbanisticamente assentita ma che la normativa catastale impone di rappresentare nelle nuove planimetrie.

(DOC. CATASTALE AGGIORNATA ALL.A1 PLANIMETRIE – ALL.A2 VISURE)

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;

Lo scrivente E.S. ha provveduto ad aggiornare la situazione al Catasto Terreni presentando dapprima modello 26 per l'unificazione delle colture finalizzato alla successiva presentazione della pratica di frazionamento e Tipo Mappale che ha assunto il numero di Protocollo 2023/58062 in data 03/08/2023.





20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;

Lo scrivente E.S. ritiene corretto esprimere un giudizio di stima adottando il criterio del più probabile valore di mercato da determinarsi attraverso un procedimento comparativo mono-parametrico nel quale saranno adottati prezzi medi unitari rilevati nel segmento immobiliare in fabbricati simili a quello in oggetto e moltiplicati per la superficie commerciale.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE;

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, in zona o in zone simili, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.).

Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile sia da ritenersi congruamente pari a € 450,00 al metro quadrato, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

Per quanto concerne la superficie relativa al terreno agricolo si è ritenuto congruo un valore pari a € 20.000,00 ha.



20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE;

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	300
-----------------------------------	------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota proprietà	Superficie Commerciale (mq)
Corte pertinenza mappale 136	1482	0,05	1/1	74,10
Corte pertinenza mappale 137	244	0,10	1/2	12,20

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	386,30
------------------------------------	---------------



20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA';

Descrizione	Sup. commerciale (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€)
Capannone ad uso servizio agricolo	386,30	450,00	173.835,00
Terreno agricolo Seminativo mappale 138	23.241	2,00	46.482,00
Sommano			220.317,00

Il valore di mercato che si ricava risulta pari a € 220.317,00

Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare forfettariamente una riduzione pari a € 12.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per la regolarizzazione urbanistica, oltre ad € 13.115,95 relativamente al pagamento del contributo di costruzione da corrispondere al Comune, ottenendo quindi un valore pari a € 195.201,05.

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta;
- assenza della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015;
- notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato.

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 19.520,11.

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 176.000,00** (euro centosettantaseimila/00).



**21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE... COMODA
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;**

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che risulterebbe antieconomica.



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

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato ad uso servizio agricolo sito nel Comune di Meldola (FC), Strada Meldola – Rocca delle Caminate civico n.6/N oltre ad adiacente terreno agricolo seminativo avente una superficie pari 23.241 metri quadrati (2 ha., 32 are, 41 ca) e quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ relativamente a terreno censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.137 costituente l'accesso dalla pubblica via.

Il compendio immobiliare risulta ubicato nel lato ovest del Comune con un posizionamento di interesse in quanto posto in zona collinare ed a circa 2 km. dal centro abitato.

Trattasi di un fabbricato terra cielo disposto su un unico livello ed eretto su un lotto di terreno pertinenziale di proprietà, di complessivi mq.1.782 catastali, che ne costituisce il sedime e la corte esclusiva.

L'immobile, i cui lavori di edificazione risultano terminati indicativamente nell'anno 2017, presenta una pianta rettangolare e si sviluppa su unico livello di altezza variabile. L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il terreno censito catastalmente con il Foglio 8 particella 137, facente parte del presente compendio immobiliare con una quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo previa verifica dell'impermeabilizzazione posta nel solaio di copertura.

Nel compendio immobiliare in oggetto è compreso inoltre un terreno agricolo avente una superficie pari 23.241 metri quadrati (2 ha., 32 are, 41 ca) censito catastalmente

Esecuzione Immobiliare n.59/2021 - Pagina 36 di 79





con il Foglio 8 particella 138.

Lo stesso presenta un andamento prevalentemente pianeggiante e risulta attualmente coltivato principalmente a seminativo.

Alla data del sopralluogo gli immobili si presentavano ben identificati ed identificabili precisando però che in sede di rilievo con strumentazione G.P.S. per l'aggiornamento della mappa al Catasto Terreni, relativamente al mappale 137 sono state rilevate anche le colonne e parte dei cordoli in muratura presenti verificando come questi ricadano però nel foglio 9 mappale 2127. Tale situazione si evince anche dalla sovrapposizione della mappa catastale alla vista satellitare.

L'esatto posizionamento dei confini richiede una procedura di interpello dei confinanti con verifiche più complesse (ricerca frazionamenti, rilievo integrale di tutte le particelle, sovrapposizione del rilievo alle mappe di impianto e frazionamenti, creazione e posizionamento dei confini in loco previo accordo con le parti confinanti) che esulano dall'incarico ricevuto per l'inserimento dei fabbricati in mappa.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq.386 circa oltre a mq.23.241 relativi al terreno agricolo.

L'unità immobiliare ad uso servizio agricolo censita al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al foglio 8 mappale 136 subalterni 1 risulta esclusa dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di locale non riscaldato nel quale non è prevista la permanenza di persone.

Il valore finale di stima, decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile e dell'onere relativo al contributo di costruzione, è pari a **€ 176.000,00** (euro centosettantaseimila/00).

Si ritiene congruo un canone di locazione annuo pari a € 9.000,00 (euro novemila/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.



02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...;

02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato con destinazione in parte ad uso abitazione rurale ed in parte servizio agricolo sito nel Comune di Meldola (FC), Strada Meldola – Rocca delle Caminate civico n.6/L censito nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 8 Particella 135 Subalterni 1, 2, 3, 4, 5 oltre a quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ relativamente a terreno censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.137 costituente l'accesso dalla pubblica via.

Il compendio immobiliare risulta ubicato nel lato ovest del Comune con un posizionamento di interesse in quanto posto in zona collinare ed a circa 2 km. dal centro abitato.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile precisando però che in sede di rilievo con strumentazione G.P.S. per l'aggiornamento della mappa al Catasto Terreni, relativamente al mappale 137 sono state rilevate anche le colonne e parte dei cordoli in muratura presenti verificando come questi ricadano però nel foglio 9 mappale 2127. Tale situazione si evince anche dalla sovrapposizione della mappa catastale alla vista satellitare.

L'esatto posizionamento dei confini richiede una procedura di interpello dei confinanti con verifiche più complesse (ricerca frazionamenti, rilievo integrale di tutte le particelle, sovrapposizione del rilievo alle mappe di impianto e frazionamenti, creazione e posizionamento dei confini in loco previo accordo con le parti confinanti) che esulano dall'incarico ricevuto per l'inserimento dei fabbricati in mappa.





Inquadramento di dettaglio





02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

1)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 8 Particella 135 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 8 Particella 135

Classamento:

Rendita: Euro 1.820,51

Categoria A/7ⁿⁱ, Classe 1, Consistenza 15 vani

Foglio 8 Particella 135 Subalterno 1

Indirizzo: STRADA MELDOLA-ROCCA CAMINATE n. 6/L Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: 513 m² Totale escluse aree scoperte ^{bi}: 500 m²

2)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 8 Particella 135 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 8 Particella 135

Classamento:

Rendita: Euro 160,10

Categoria C/2ⁿⁱ, Classe 4, Consistenza 62 m²

Foglio 8 Particella 135 Subalterno 2

Indirizzo: STRADA MELDOLA-ROCCA CAMINATE n. 6/L Piano T

Dati di superficie: Totale: 73 m²



ASTE
GIUDIZIARIE®

3)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 8 Particella 135 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 8 Particella 135

Classamento:

Rendita: Euro 121,37

Categoria C/2^{al}, Classe 4, Consistenza 47 m²

Foglio 8 Particella 135 Subalterno 3

Indirizzo: STRADA MELDOLA-ROCCA CAMINATE n. 6/L Piano T

Dati di superficie: Totale: 58 m²

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 8 Particella 135 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 8 Particella 135

Classamento:

Rendita: Euro 87,28

Categoria C/6^{al}, Classe 3, Consistenza 26 m²

Foglio 8 Particella 135 Subalterno 4

Indirizzo: STRADA MELDOLA-ROCCA CAMINATE n. 6/L Piano T

Dati di superficie: Totale: 31 m²

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 8 Particella 135 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 8 Particella 135

Classamento:

Rendita: Euro 69,72

Categoria C/2^{al}, Classe 4, Consistenza 27 m²

Foglio 8 Particella 135 Subalterno 5

Indirizzo: STRADA MELDOLA-ROCCA CAMINATE n. 6/L Piano T

Dati di superficie: Totale: 33 m²

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero fabbricato è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, al Foglio 8, Particella 135, ente urbano di mq. 5.020.



Costituisce parte integrante del lotto in oggetto l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:



6)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 8 Particella 137

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,88

agrario Euro 0,88

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

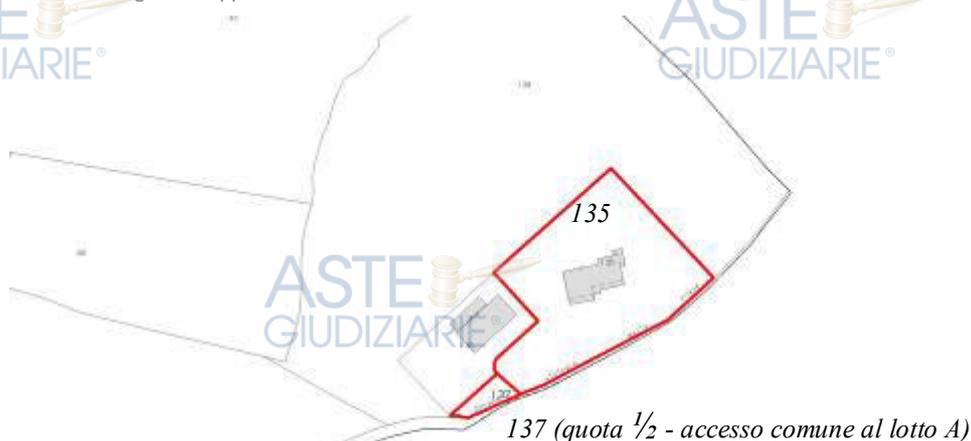
Superficie: 244 m²



Il compendio immobiliare confina lungo il lato sud con la Strada Meldola – Rocca delle Caminate, ad ovest con il mappale 136, a nord con il mappale 138 ed infine lungo il lato est con il mappale 2127.



Estratto del foglio di mappa catastale



Esecuzione Immobiliare n.59/2021 - Pagina 42 di 79

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLÌ (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

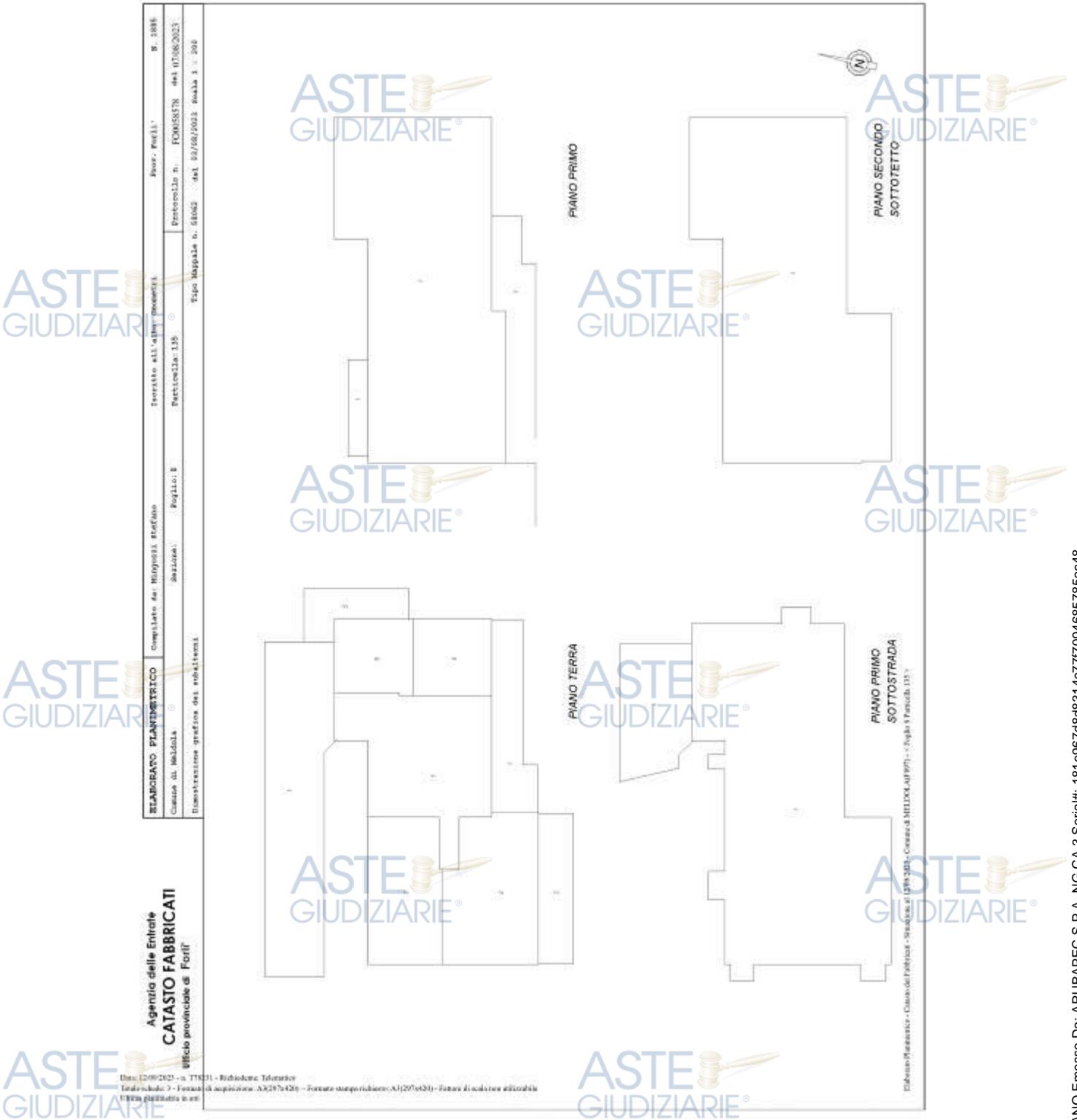




Estratto della dimostrazione grafica dei subalterni



Data: 12/09/2021 - a. 778231 - Ribaldone, Tolentino





02.2.1) COMMENTI;

Con il Permesso di Costruire n.48/2007 rilasciato dal Comune di Meldola in data 11/03/2008 era stata autorizzata la costruzione di due fabbricati, uno con destinazione in parte abitazione rurale ed in parte servizi agricoli (LOTTO B) e l'altro interamente a servizi agricoli (LOTTO A). In seguito è stata presentata una S.C.I.A. p.g. 10262 del 02/08/2011 per il completamento dei lavori ma non risultava mai essere stato predisposto l'atto di aggiornamento catastale e gli immobili non risultavano censiti.

Lo scrivente E.S. ha provveduto pertanto ad aggiornare la situazione al Catasto Terreni presentando una pratica di frazionamento e Tipo Mappale che ha assunto il numero di Protocollo 2023/58062 in data 03/08/2023.

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto, protocollo n.FO0058578 del 07/08/2023 ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, i nuovi identificativi, foglio 8 particella 135 subalterno 1, 2, 3, 4, 5.

Il classamento e la rendita sono da intendersi proposti, ai sensi del D.M. 701/94.

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

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Estratto di mappa, e Visure Catastali Storiche Terreni.

(DOC. CATASTALE PIGNORAMENTO ALL.1 PLANIMETRIE – ALL.2 VISURE)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni, dimostrazione grafica ed elenco dei subalterni.

(DOC. CATASTALE AGGIORNATA ALL.B1 PLANIMETRIE – ALL.B2 VISURE)





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

I dati catastali, 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 catastali ante variazione eseguita dall'Esperto.



02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato con destinazione in parte ad uso abitazione rurale ed in parte servizio agricolo sito nel Comune di Meldola (FC), Strada Meldola – Rocca delle Caminate civico n.6/L oltre a quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ relativamente a terreno censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.137 costituente l'accesso dalla pubblica via.

Il compendio immobiliare risulta ubicato nel lato ovest del Comune con un posizionamento di interesse in quanto posto in zona collinare ed a circa 2 km. dal centro abitato.



Trattasi di un fabbricato terra cielo disposto su tre livelli fuori terra oltre ad un piano interrato ed eretto su un lotto di terreno pertinenziale di proprietà, di complessivi mq.5.020 catastali, che ne costituisce il sedime e la corte esclusiva.

L'immobile, i cui lavori di edificazione risultano terminati indicativamente nell'anno 2017, presenta una pianta con andamento rettangolare e porzioni laterali sfalsate, un porticato posto frontalmente lungo il lato sud e rampa per l'accesso al piano interrato sul retro.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il terreno censito catastalmente con il Foglio 8 particella 137, facente parte del presente compendio immobiliare con una quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$.

La struttura portante è costituita da fondazioni in travi di altezza e sezione variabile, al piano interrato è presente un muro in calcestruzzo armato e pilastri fino alla quota del



primo solaio mentre ai piani superiori risulta costituita da una struttura intelaiata formata da pilastri e travi in c.a.

I solai sono del tipo a "predalles" al piano terra ed in latero-cemento ai piani superiori con sporto di gronda costituito da soletta in c.a.

Il solaio di copertura è a falde inclinate con manto di copertura in laterizio.

I tamponamenti esterni risultano costituiti da blocchi in laterizio intonacati e tinteggiati di colore chiaro sul lato interno mentre esternamente è presente un rivestimento del tipo a cappotto con rasatura esterna.

Dal giardino esterno si accede all'interno dell'immobile attraverso un porticato con colonne in mattoni a vista.

Al piano terra si accede innanzitutto in un vano ingresso posto in posizione centrale collegato a sinistra con un locale deposito censito con il subalterno 2 mentre nel lato opposto sono localizzati ulteriori vani di servizio quali depositi, servizio igienico, garage e lavanderia/centrale termica. Nel medesimo piano, lungo il lato ovest e con accesso esclusivamente dall'esterno è possibile accedere a due locali di servizio identificati come lavanderia e cantina con interposto un servizio igienico censiti con il sub.3.



Al piano interrato è posta una cantina di ragguardevoli dimensioni con altezza pari a 3,50 mt. oltre ad un servizio igienico. Tale piano interrato è accessibile sia dalla scala interna posta nell'ingresso che da una rampa esterna scoperta posta sul retro del fabbricato.

L'appartamento si sviluppa sulla totalità del piano primo: da un disimpegno centrale



nel quale si accede tramite la scala interna di collegamento fra i vari piani del fabbricato è possibile accedere ai locali della zona giorno quali cucina-pranzo di mq.42 ca calpestabili, soggiorno di mq. 32 ca. calpestabili e studio.

Tramite un ulteriore disimpegno si accede successivamente ai vani della zona notte quali due camere letto rispettivamente di mq.14 e 24 calpestabili oltre a due servizi igienici ed un locale guardaroba.

Nel medesimo disimpegno della zona notte è ubicata una botola per l'accesso al sottotetto allo stato grezzo che presenta altezze non consone all'uso abitativo.

Nell'immobile è presente un impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito caldaia murale a gas con accumulo di acqua calda sanitaria da 800 lt. posta nel locale lavanderia al piano terra e sistema di distribuzione del calore costituito da pannelli radianti a pavimento regolati da cronotermostati ambiente. Ad integrazione dell'impianto descritto, nella copertura, sono inoltre presenti quattro pannelli solari adibiti alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è del tipo sotto-traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili mancanti delle placche di finitura.

Le finiture sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di design moderno, mentre nei servizi igienici sono presenti sanitari sia del tipo a pavimento che sospeso.

Gli infissi esterni sono in legno di rovere decapato, risultano dotati di vetrocamera, ed hanno un sistema di oscuramento costituito da scuretti nel medesimo materiale.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione buono ad eccezione di una porzione del rivestimento a cappotto posta nel lato ovest che presenta cavillatura e fessurazioni nella rasatura probabilmente causate da una posa in condizioni climatiche inadeguate. Il fabbricato non necessita di ulteriori interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Alla data del sopralluogo gli immobili si presentavano ben identificati ed identificabili precisando però che in sede di rilievo con strumentazione G.P.S. per l'aggiornamento della mappa al Catasto Terreni, relativamente al mappale 137 sono state rilevate

Esecuzione Immobiliare n.59/2021 - Pagina 48 di 79





anche le colonne e parte dei cordoli in muratura presenti verificando come questi ricadano però nel foglio 9 mappale 2127. Tale situazione si evince anche dalla sovrapposizione della mappa catastale alla vista satellitare.

L'esatto posizionamento dei confini richiede una procedura di interpello dei confinanti con verifiche più complesse (ricerca frazionamenti, rilievo integrale di tutte le particelle, sovrapposizione del rilievo alle mappe di impianto e frazionamenti, creazione e posizionamento dei confini in loco previo accordo con le parti confinanti) che esulano dall'incarico ricevuto per l'inserimento dei fabbricati in mappa.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

È stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.B3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.





Foglio 8 particella 137 - Vista esterna



Foglio 8 particella 135 - Vista esterna



Esecuzione Immobiliare n.59/2021 - Pagina 50 di 79



Foglio 8 particella 135 -Vista esterna



Foglio 8 particella 135 -Vista esterna



Foglio 8 particella 135 sub.1 -Vista interna, locale ad uso cucina pranzo



Foglio 8 particella 135 sub.1 -Vista interna, locale ad uso letto



Esecuzione Immobiliare n.59/2021 - Pagina 52 di 79

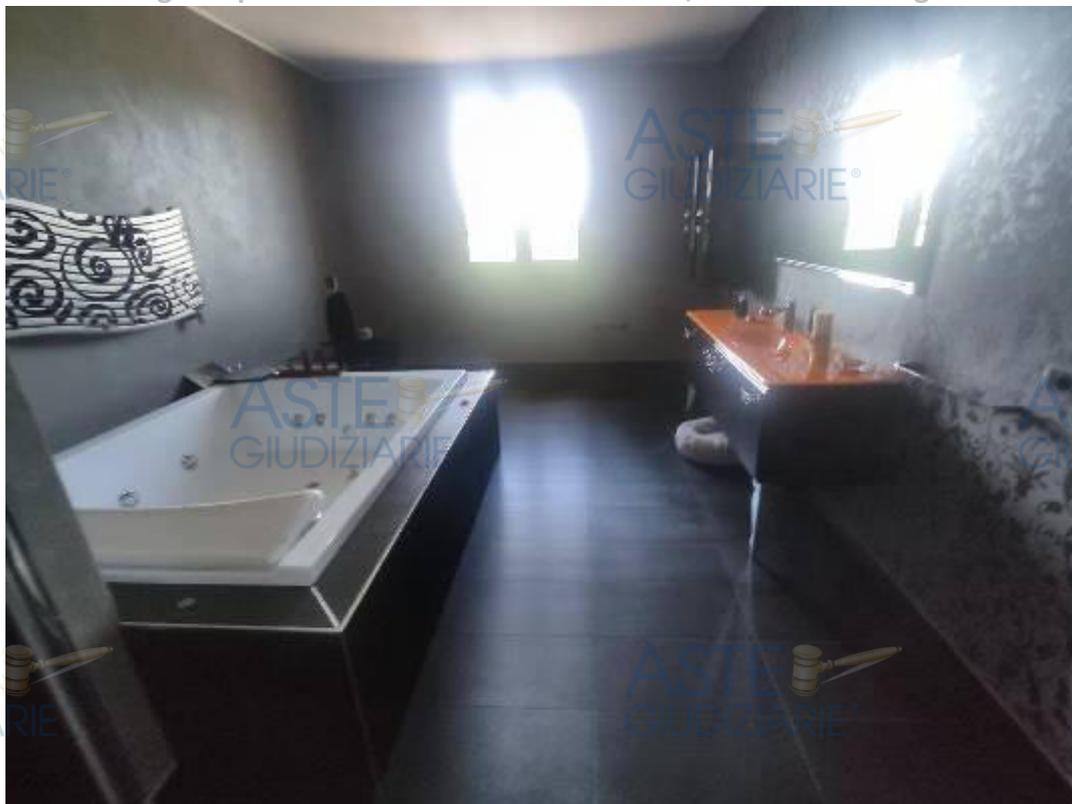




Foglio 8 particella 135 sub.1 -Vista interna, locale ad uso letto



Foglio 8 particella 135 sub.1 -Vista interna, locale ad uso bagno





Foglio 8 particella 135 sub.1 -Vista interna, locale ad uso cantina



Foglio 8 particella 135 sub.1 -Vista interna, locale ad uso sottotetto



Foglio 8 particella 135 sub.2 -Vista interna, locale ad uso deposito



Foglio 8 particella 135 sub.3 -Vista interna, locale ad uso lavanderia



Foglio 8 particella 135 sub.3 -Vista interna, locale ad uso bagno



Foglio 8 particella 135 sub.3 -Vista interna, locale ad uso cantina



Foglio 8 particella 135 sub.4 -Vista interna, locale ad uso garage



Foglio 8 particella 135 sub.5 -Vista interna, locale ad uso deposito





**03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA;**



03.1) PROPRIETA';

I beni pignorati risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-
-



03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto COSTITUTIVO DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA del 18 luglio 2008 ai rogiti del Notaio Marco Maltoni in Forlì, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.12611 Raccolta n.7961, registrato a Forlì il 21 luglio 2008, al n.6837, Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Forlì il 23 luglio 2008, ai nn.14865/8618.

(ALL.3 ATTO DI PROVENIENZA)



03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza l'immobile risultava censito nel Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 8 Particella 119 porzioni A e B.

Le nuove pratiche al Catasto Terreni e Fabbricati redatte dall'Esperto hanno soppresso la precedente situazione catastale indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed hanno originato i nuovi identificativi.

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

Nell'atto di provenienza i beni vengono conferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni loro pertinenza, diritto, uso, azione.



03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

Non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto.





04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ;

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento alla denominazione della società esecutata, il tutto aggiornato fino alla data del 12 settembre 2023, è stato accertato che non esistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. allegato agli atti dal creditore.



(ALL.4 VISURE CONSERVATORIA)



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

In seguito ad istanza effettuata dallo scrivente E.S., i competenti uffici del Comune di Meldola e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibili le planimetrie del fabbricato.

Le nuove pratiche al Catasto Terreni e Fabbricati redatte dall'Esperto hanno soppresso la precedente situazione catastale indicata sia nel Pignoramento che nella Nota di Trascrizione del medesimo ed hanno originato i nuovi identificativi.



(ALL.51 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE, ALL.7 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO)





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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. 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 È OCCUPATO;

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

(ALL.5 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati, i competenti uffici del Comune di Meldola hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

(ALL.8 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.



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

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente non ne sono stati rilevati, stante quanto già specificato al punto 03.2.2.

8.2) 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., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.





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

Le formalità che risultano gravare l'immobile 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.

L'immobile non costituisce condominio.



10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHÉ SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

Come indicato al punto precedente l'immobile non costituisce condominio, pertanto non è possibile verificare l'importo delle spese di gestione e manutenzione dell'immobile.



11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

Lo scrivente E.S. provvederà ad acquisire ed a allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica non appena il Professionista delegato alla vendita comunicherà l'intervenuta vendita dei beni immobili oggetto del presente pignoramento.





13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. ai preposti uffici del Comune di Meldola.

Gli stessi, in seguito, hanno reso disponibile documentazione da cui è possibile dedurre che l'attuale consistenza è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Permesso di Costruire 48/07 del 11/03/2008 per la ricostruzione di fabbricato rurale di abitazione e servizi;
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen.20127 pervenuta in data 10 dicembre 2008 per opere di variante al permesso di costruire sopracitato;
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen.2839 pervenuta in data 27 febbraio 2009 per opere di variante al permesso di costruire sopracitato;
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen.11027 pervenuta in data 6 agosto 2010 per esecuzione di recinzioni;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. gen.10262 del 2 agosto 2011 per opere di completamento lavori al Permesso di Costruire 48/07 del 11/03/2008;

13.1.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meldola, risultano richiesti i seguenti documenti:



(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)



(ALL.7 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)

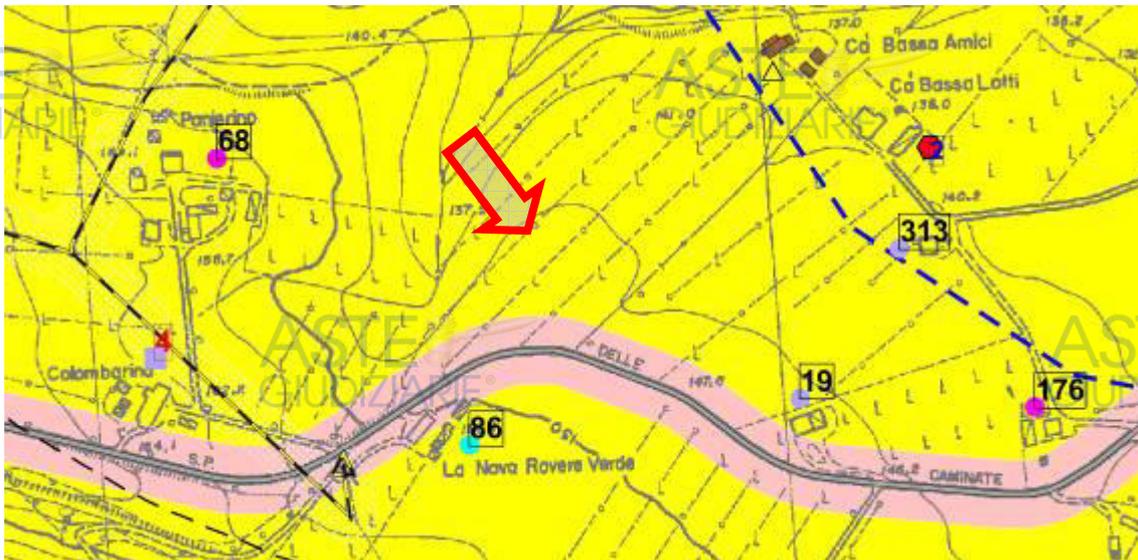


13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

Il compendio immobiliare oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del Comune di Meldola come segue:

Estratto della Tavola P2.2

CLASSIFICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI RURALI E TERRITORIALI



Art. A-19

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

1. Per ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.

2. In tali ambiti la pianificazione territoriale e urbanistica, persegue prioritariamente gli obiettivi:





a) di tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;

b) di favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.

3. Al fine di contemperare le esigenze di cui al comma 2, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il RUE si attiene ai seguenti principi:

a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;

b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;

c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.





13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

Allo stato dei luoghi i titoli edilizi citati risultano scaduti e non risulta agli atti alcuna comunicazione di fine lavori che di istanza relativa a Conformità edilizia e agibilità.

In sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità edilizie quali diverso posizionamento di tramezzature ed aperture, realizzazione di controsoffittature e realizzazione di vano ripostiglio al piano primo.

Il tutto è evidenziato con colorazione gialla e rossa nella tavola grafica del rilievo effettuato ed allegata alla presente relazione.

(ALL.B4 RILIEVO STATO DI FATTO)

Il Comune di Meldola ha richiesto inoltre il pagamento del contributo di costruzione, non essendo la proprietà in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo a titolo principale, quantificato in un ammontare pari ad € 28.450,28 relativamente al fabbricato con destinazione in parte ad uso abitazione rurale ed in parte servizio agricolo facente parte del lotto in oggetto.





14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Per quanto concerne la regolarizzazione delle difformità, della pratica edilizia scaduta e la presentazione dell'istanza relativa alla conformità edilizia ed agibilità potranno essere regolarizzate presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 7.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

Il controsoffitto posto nel locale soggiorno al piano primo non potrà essere regolarizzato in quanto posto ad un'altezza pari a 2,60 mt inferiore al minimo previsto dal regolamento di igiene e dovrà essere effettuato il ripristino secondo quanto urbanisticamente assentito. Lo scrivente E.S. ritiene corretto applicare un costo di ripristino, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 2.000,00.

I costi sopracitati insieme al mancato versamento del contributo di costruzione descritto al punto precedente saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.





15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.



16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna l'unità immobiliare ad uso abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al foglio 8 mappale 135 subalterno 1, è risultata sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica; è stata quindi prodotta e registrata tale certificazione che si allega alla presente relazione.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "B" con un indice di prestazione energetica globale pari a 61,78 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° 08352-474824-2023 rilasciato il 19/09/2023 e valido fino al 19/09/2033.

(ALL.B5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)



17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.

Le unità immobiliari ad uso servizi agricoli e garage risultano escluse dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione 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...;

Con il Permesso di Costruire n.48/2007 rilasciato dal Comune di Meldola in data 11/03/2008 era stata autorizzata la costruzione di due fabbricati, uno con destinazione in parte abitazione rurale ed in parte servizi agricoli (LOTTO B) e l'altro interamente a servizi agricoli (LOTTO A). In seguito è stata presentata una S.C.I.A. p.g. 10262 del 02/08/2011 per il completamento dei lavori ma non risultava mai essere stato predisposto l'atto di aggiornamento catastale e gli immobili non risultavano censiti.

Lo scrivente E.S. ha provveduto pertanto ad aggiornare la situazione al Catasto Terreni presentando una pratica di frazionamento e Tipo Mappale che ha assunto il numero di Protocollo 2023/58062 in data 03/08/2023.

La nuova pratica al Catasto Fabbricati redatta dall'Esperto, protocollo n.FO0058064 del 03/08/2023 ha originato, con riferimento al lotto in oggetto, i nuovi identificativi, foglio 8 particella 135 subalterno 1, 2, 3, 4, 5 oltre al mappale 137.

Il classamento e la rendita sono da intendersi proposti, ai sensi del D.M. 701/94.

(DOC. CATASTALE AGGIORNATA ALL.B1 PLANIMETRIE – ALL.B2 VISURE)

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;

Lo scrivente E.S. ha provveduto ad aggiornare la situazione al Catasto Terreni presentando dapprima modello 26 per l'unificazione delle colture finalizzato alla successiva presentazione della pratica di frazionamento e Tipo Mappale che ha assunto il numero di Protocollo 2023/58062 in data 03/08/2023.





20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;

Lo scrivente E.S. ritiene corretto esprimere un giudizio di stima adottando il criterio del più probabile valore di mercato da determinarsi attraverso un procedimento comparativo mono-parametrico nel quale saranno adottati prezzi medi unitari rilevati nel segmento immobiliare in fabbricati simili a quello in oggetto e moltiplicati per la superficie commerciale.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE;

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, in zona o in zone simili, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.).

Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile sia da ritenersi congruamente pari a € 1.700,00 al metro quadrato, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.



20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE;

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)	258
-----------------------------------	------------

SUPERFICIE SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Quota proprietà	Superficie Commerciale (mq)
Terrazzo	63	0,40	1/1	25,20
Balcone	10	0,30	1/1	3,00
Servizi piano terra	252	0,80	1/1	201,60
Portico	82	0,40	1/1	32,80
Garage	31	0,80	1/1	24,80
Cantina piano interrato	270	0,60	1/1	162,00
Sottotetto	280	0,10	1/1	28,00
Corte pertinenza mappale 135	4655	0,02	1/1	93,10
Corte pertinenza mappale 137	244	0,10	1/2	12,20

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	840,70
------------------------------------	---------------





20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA';

Il valore di mercato che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 840,70 x €/mq 1.700,00 = € 1.429.190,00



Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare forfettariamente una riduzione pari a € 9.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per la regolarizzazione urbanistica, oltre ad € 28.450,28 relativamente al pagamento del contributo di costruzione da corrispondere al Comune, ottenendo quindi un valore pari a € 1.391.739,72.



Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

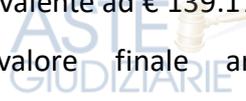
- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta;
- assenza della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015;
- notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato.



In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 139.173,97.



Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 1.253.000,00** (euro unmilione duecentocinquantatremila/00).



21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che risulterebbe antieconomica.





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

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato con destinazione in parte ad uso abitazione rurale ed in parte servizio agricolo sito nel Comune di Meldola (FC), Strada Meldola – Rocca delle Caminate civico n.6/L oltre a quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ relativamente a terreno censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.137 costituente l'accesso dalla pubblica via.

Il compendio immobiliare risulta ubicato nel lato ovest del Comune con un posizionamento di interesse in quanto posto in zona collinare ed a circa 2 km. dal centro abitato.

Trattasi di un fabbricato terra cielo disposto su tre livelli fuori terra oltre ad un piano interrato ed eretto su un lotto di terreno pertinenziale di proprietà, di complessivi mq.5.020 catastali, che ne costituisce il sedime e la corte esclusiva.

L'immobile, i cui lavori di edificazione risultano terminati indicativamente nell'anno 2017, presenta una pianta con andamento rettangolare e porzioni laterali sfalsate, un porticato posto frontalmente lungo il lato sud e rampa per l'accesso al piano interrato sul retro.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il terreno censito catastalmente con il Foglio 8 particella 137, facente parte del presente compendio immobiliare con una quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$.

Dal giardino esterno si accede all'interno dell'immobile attraverso un porticato con colonne in mattoni a vista.

Al piano terra si accede innanzitutto in un vano ingresso posto in posizione centrale collegato a sinistra con un locale deposito censito con il subalterno 2 mentre nel lato opposto sono localizzati ulteriori vani di servizio quali depositi, servizio igienico, garage e lavanderia/centrale termica. Nel medesimo piano, lungo il lato ovest e con accesso esclusivamente dall'esterno è possibile accedere a due locali di servizio identificati come lavanderia e cantina con interposto un servizio igienico censiti con il sub.3.

Esecuzione Immobiliare n.59/2021 - Pagina 73 di 79

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Al piano interrato è posta una cantina di ragguardevoli dimensioni con altezza pari a 3,50 mt. oltre ad un servizio igienico. Tale piano interrato è accessibile sia dalla scala interna posta nell'ingresso che da una rampa esterna scoperta posta sul retro del fabbricato.

L'appartamento si sviluppa sulla totalità del piano primo: da un disimpegno centrale nel quale si accede tramite la scala interna di collegamento fra i vari piani del fabbricato è possibile accedere ai locali della zona giorno quali cucina-pranzo di mq.42 ca calpestabili, soggiorno di mq. 32 ca. calpestabili e studio.

Tramite un ulteriore disimpegno si accede successivamente ai vani della zona notte quali due camere letto rispettivamente di mq.14 e 24 calpestabili oltre a due servizi igienici ed un locale guardaroba.

Nel medesimo disimpegno della zona notte è ubicata una botola per l'accesso al sottotetto allo stato grezzo che presenta altezze non consone all'uso abitativo.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione buono ad eccezione di una porzione del rivestimento a cappotto posta nel lato ovest che presenta cavillatura e fessurazioni nella rasatura probabilmente causate da una posa in condizioni climatiche inadeguate. Il fabbricato non necessita di ulteriori interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Alla data del sopralluogo gli immobili si presentavano ben identificati ed identificabili precisando però che in sede di rilievo con strumentazione G.P.S. per l'aggiornamento della mappa al Catasto Terreni, relativamente al mappale 137 sono state rilevate anche le colonne e parte dei cordoli in muratura presenti verificando come questi ricadano però nel foglio 9 mappale 2127. Tale situazione si evince anche dalla sovrapposizione della mappa catastale alla vista satellitare.

L'esatto posizionamento dei confini richiede una procedura di interpello dei confinanti con verifiche più complesse (ricerca frazionamenti, rilievo integrale di tutte le particelle, sovrapposizione del rilievo alle mappe di impianto e frazionamenti, creazione e posizionamento dei confini in loco previo accordo con le parti confinanti) che esulano dall'incarico ricevuto per l'inserimento dei fabbricati in mappa.

Esecuzione Immobiliare n.59/2021 - Pagina 74 di 79





La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 840 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "B" con un indice di prestazione energetica globale pari a 61,78 kWh/mq anno.

Il valore finale di stima, decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, dell'onere relativo al contributo di costruzione e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari a **€ 1.253.000,00** (euro unmilioneduecentocinquantatremila/00).

Si ritiene congruo un canone di locazione annuo pari a € 48.000,00 (euro quarantottomila/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.





**23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ
LOTTE...;**

Come già citato in premessa lo scrivente E.S. ritiene corretto identificare e stimare due lotti di vendita che rappresentano il miglior modo di proporsi nel mercato immobiliare.



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO;

Il codice Fiscale della società esecutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:



**25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO
... ESTRATTO DI MATRIMONIO...;**

Trattasi di società.



**26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI
OCCUPANTI L'IMMOBILE...;**

Relativamente al lotto A trattasi di immobile con destinazione d'uso non residenziale.

Relativamente al lotto B, con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati, i competenti uffici del Comune di Meldola hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

(ALL.8 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.



**27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE
PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITE
RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO... ACQUISENDONE COPIA;**

Non ve ne sono.





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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone giuridiche, la vendita sarà da assoggettare ad I.V.A.



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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale non si è reso necessario formulare istanza di proroga del termine di deposito della perizia.



30) PROVVEDA DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, UNA COPIA DELL'ELABORATO PERITALE CON TUTTI GLI ALLEGATI E UNA COPIA DEPURATA DEI DATI NEL RISPETTO DELLA PRIVACY

La relazione peritale viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì secondo le modalità indicate nel quesito.



31) PROVVEDA AD INVIARE NEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE, NONCHÉ LE ATTESTAZIONI DEGLI INVII ALLE PARTI, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU

Copia della presente relazione peritale è stata inoltrata al creditore procedente e al debitore come da ricevute che separatamente si allegano alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Vengono inoltre depositate telematicamente l'attestazione degli invii effettuati e la nota professionale, mentre l'originale di A.P.E. sarà depositato brevi manu.





- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente.
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile 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;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;





ALLEGATI;

LOTTO A

- Allegato n.A1 Documentazione catastale aggiornata – Planimetrie
- Allegato n.A2 Documentazione catastale aggiornata – Visure
- Allegato n.A3 Documentazione fotografica
- Allegato n.A4 Rilievo stato di fatto

LOTTO B

- Allegato n.B1 Documentazione catastale aggiornata – Planimetrie
- Allegato n.B2 Documentazione catastale aggiornata– Visure
- Allegato n.B3 Documentazione fotografica
- Allegato n.B4 Rilievo stato di fatto
- Allegato n.B5 Attestato di prestazione energetica

ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

- Allegato n.1 - Documentazione catastale pignoramento – Planimetrie
- Allegato n.2 - Documentazione catastale pignoramento – Visure
- Allegato n.3 - Atto di provenienza
- Allegato n.4 - Visure Conservatoria
- Allegato n.5 - Verifica contratti Agenzia delle Entrate
- Allegato n.6 - Urbanistica – Documentazione
- Allegato n.7 - Urbanistica – Tavola progetto
- Allegato n.8 - Certificato storico residenza
- Allegato n.9 - Allegato “A”

Tanto dovevo ad evasione dell’incarico conferitomi.

Forlì, 19 settembre 2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozi

