

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. **72/2022**

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**



contro

e

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



LOTTO UNICO: Intera proprietà su un **complesso di fabbricati e terreni** (sup. totale lotto mq 33.581) siti in comune di **Borghi**, loc. Lo Stradone, **Via Provinciale Uso n. 164** destinati a:

- **attività agrituristica** in un fabbricato composto di locali ad uso ristorazione, servizi e n.8 camere per gli ospiti con bagno privato e di una piscina al grezzo nella corte comune;
- **centro di equitazione** costituito da un maneggio coperto e uno scoperto, un "tondino" per l'allenamento e una scuderia con n. 33 box per cavalli, alcuni servizi (in parte al grezzo) e una abitazione per il custode;
- **terreni agricoli** di mq 3.880.



SOMMARIO

1. COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
 2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA,
DESCRIZIONE IMMOBILE E FOTO
 3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO
 4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
 5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
 6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
 7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
 8. VINCOLI, VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
 9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
 10. SPESE CONDOMINIALI
 11. DESTINAZIONE URBANISTICA e CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE
 12. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO
 13. PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' e REGOLARITA' EDILIZIA
 14. POSSIBILITA' DI SANATORIA
 15. CENSO, LIVELLO o USO CIVICO
 16. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
 17. FABBRICATI NON CENSITI
 18. VARIAZIONI CULTURALI
 19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE
 20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
 21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
 22. DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA
 23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE
 24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
 25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
 26. CAUSE PENDENTI, ASSEGNAZIONE IMMOBILE E LORO DEFINIZIONE
 27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA
 28. ISTANZA DI PROROGA
 29. – 30. INVIO E DEPOSITO ELABORATO PERITALE
- NOTE FINALI
- ELENCO ALLEGATI

Io sottoscritto Morandi Arch. Elia, libero professionista con studio tecnico in Cesena in Subb. F. Comandini, 50, sono stata incaricata in data 14.11.2022 dall'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

QUESITO 1. Comunicazione all'esecutato della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.

Il primo sopralluogo, fissato con lettera raccomandata dal custode, è stato effettuato in data 22 dicembre 2022, altri due sono stati concordati telefonicamente con gli esecutati e la soc. affittuaria del centro di equitazione ed eseguiti in data 8 e 9 maggio 2023, infine un quarto sopralluogo, comunicato a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno agli indirizzi indicati nell'atto di pignoramento e poi rinviato a causa dell'impraticabilità delle strade, si è svolto il 22 maggio 2023.

(v. all. 10)

QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; .."descrizione giuridica" del bene..., fotografie degli interni e degli esterni

2.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Intera proprietà su un **complesso di fabbricati e terreni** (sup. totale lotto mq 33.581) siti in comune di **Borghi**, loc. Lo Stradone, **Via Provinciale Uso n. 164** destinati a:

- **attività agrituristica** in un fabbricato composto di locali ad uso ristorazione, servizi e n.8 camere per gli ospiti con bagno privato e di una piscina al grezzo nella corte comune;
- **centro di equitazione** costituito da un maneggio coperto e uno scoperto, un "tondino" per l'allenamento e una scuderia con n. 33 box per cavalli, alcuni servizi (in parte al grezzo) e una

abitazione per il custode;

- **terreni agricoli** di mq 3.880.

2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria degli immobili risulta:

- ***** n. ***** . - **proprietà' per 1/2** in regime di comunione dei beni con *****

;

- ***** n. ***** . - **proprietà' per 1/2** in regime di comunione dei beni con *****

A. Il complesso di fabbricati con corte comune sono distinti al Catasto Fabbricati **Fg 20** del Comune di Borghi, , **part.IIa 172**:

- **agriturismo sub 1** Via Prov.le Uso n. 146 [ora n. 164] P.S1-T-1-2, cat. D/10, R.C. 8.316,00;
- **centro di equitazione sub 4** Via Prov.le Uso snc cat. D/6, R.C. 2.844,00.

BENI COMUNI

- **sub 3** B.C.N.C. (pertinenza scoperta) a tutti i sub del mapp.172.

NOTA

Nell'elenco dei subalterni assegnati (abbinato all'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni della part.IIa 172) per errore di trascrizione sono stati indicati il n. civico 13 al posto dell'attuale 164 e il sub 6 in luogo del sub 4.

Si tratta di un mero errore materiale in quanto nell'elaborato planimetrico i fabbricati del centro di equitazione sono indicati con il sub corretto e nessun immobile è identificato catastalmente con il fg 20 part.IIa 172 sub 6.

Il terreno di pertinenza e sedime del fabbricato risulta al Catasto Terreni partita 1 al fg 20 con la part.IIa. 172 – Ente urbano di **ha 02.97.01**.

B. I terreni agricoli sono distinti al Catasto Terreni **Fg 20** del Comune di Borghi con le particelle:

- **part.IIa 98** sem. arborato cl. 5, sup. 8 are 68 centiare R.D. € 1,57 R.A. € 2,24;

- **part.IIa 103**

- AA pascolo cl. 2, sup. 2 are 59 centiare R.D. € 0,11 R.A. € 0,11;
- AB seminativo cl. 2, sup. 22 centiare R.D. € 0,07 R.A. € 0,06;
- AC pascolo alberato cl. U, sup. 41 centiare R.D. € 0,02 R.A. € 0,02;

- **part.IIa 104** seminativo cl. 2, sup. 26 are 90 centiare R.D. € 9,03 R.A. € 7,64.

L'intero lotto (complesso di fabbricati su corte comune e particelle di terreno agricolo) **confina** con la Stada Provinciale Uso a est, con il torrente Tamburone a sud - ovest e con due stradelli (definiti strade vic.li dall'esecutato) che hanno la consistenza di poco più che viottoli a nord.

Si allegano i seguenti documenti relativi ai beni pignorati rilasciati dall' Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio: planimetrie del fabbricato ad uso agriturismo (P. S1-T-1° e sottotetto) e del centro equitazione, elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni ed elenco dei subalterni assegnati, estratto di mappa catastale e visure catastali attuali.

(v. all. 2 e 3).

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

- **Pignoramento immobiliare del 08.04.2022 (rep. 1206)**

Si rileva che i dati delle particelle 98, 103 e 104 (terreni agricoli con sup. totale di mq 3.880) indicati nel pignoramento **corrispondono a quelli attuali** del Catasto Terreni mentre **le altre** part.IIe che vi sono indicate (99, 100, 101, 172 e 173) **sono** state successivamente soppresse perché fuse tra loro per comporre **l'attuale part.IIa 172** (ente urbano di ha 2.97.01).

Gli identificativi al Catasto Fabbricati (fg 20 part.IIa 172) non corrispondono a quelli attuali ma i nuovi identificativi (fg 20 part.IIa 172 sub 1, 3 e 4) sono da questi originati, per ampliamento e ristrutturazione, e li ricomprendono.

NOTA

Nel pignoramento immobiliare la superficie della part.IIa 99 risulta indicata in modo inesatto (mq

684 in luogo di mq 10.684 per probabile errore di battitura) ma poi quella totale (somma di tutte le particelle pignorate) è corretta.

- Nota di trascrizione del pignoramento art. 5.508 del 28.04.2022

I dati catastali indicati nella **Nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli **attuali** sia del Catasto Fabbricati, sia del Catasto Terreni.

A. 2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Foto dall'alto dei beni da google earth e con mappa catastale sovrapposta.

Oggetto della perizia è un complesso di edifici e terreni sito in via Provinciale Uso, 164 nel comune di Borghi (FC). La Provinciale Uso (SP 13) è la strada di fondo valle che accompagna il corso del fiume Uso da Santarcangelo di Romagna fino a Ponte Uso, attraversando un bel paesaggio collinare. Al civico 164 corrisponde infatti una parte di collina con pregievole vista panoramica in cui sono state realizzate un paio di situazioni di interesse turistico. In particolare **un agriturismo** con otto camere, ristorante e servizi (attualmente occupato dall'affittuario per altri impieghi), **un centro ippico** (attualmente in attività) comprendente una scuderia, l'alloggio del custode, un maneggio al coperto, un maneggio all'aperto, un "tondino" per l'addestramento ed una serie di recinti per cavalli ed altri manufatti sparsi nella proprietà. Completano il complesso di beni tre particelle di terreno agricolo della superficie totale di mq 3.880,00 mentre l'intero lotto misura ha 3.35.81.

L'accesso alle diverse zone della proprietà è preceduto da uno spiazzo in terra battuta e ghiaia adibito a parcheggio comune e posto nell'adiacenza della strada. Da questo spiazzo si può

accedere direttamente all'area esterna del centro ippico e all'alloggio del custode e, per mezzo di un vialetto sterrato lungo poche decine di metri che si inerpica sulla collina, anche all'agriturismo.

Agriturismo

La struttura agrituristica occupa la parte alta della proprietà e vi si accede attraverso la stradina sterrata che sale dal piazzale d'ingresso che nei pressi dell'edificio si biforca: la diramazione inferiore, più ampia e carrabile, arriva al garage posto nel piano interrato della struttura e può fungere in parte anche per il parcheggio di alcune autovetture; la diramazione superiore, esclusivamente pedonale, arriva invece al portico che precede l'ingresso principale dell'agriturismo. Si tratta di un fabbricato con tipologia casa colonica a tre piani (due fuori terra e uno interrato) con struttura mista (muratura e cemento armato), tetto a falde con armatura in legno e sovrastanti pannelli coibentazioni e manto in coppi, grondaie e pluviali in rame. Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate color giallo chiaro, con l'eccezione della parte inferiore del piano terreno (fino alle mensole delle finestre) che è costituita invece da una "fascia" in spaccato di pietre a vista.

Il portico che precede l'ingresso (e che occupa solo una parte del prospetto principale) è costituito da quattro pilastri rivestiti in muratura che sorreggono un tetto in legno con travi a vista e copertura in coppi ed è concluso da un paio di fioriere in pietra (di forma rettangolare) che lo separano dal resto del giardino. Vi si affacciano, oltre ad alcune finestre del piano terreno, gli ingressi all'agriturismo e alla sala ristorante (costituiti da porte di legno con cornici esterne in pietra) nonché l'uscita di sicurezza della sala ristorante, in vetro e metallo con maniglione anti-panico. Il pavimento è ricoperto con piastrelle in materiale ceramico grigio-rosa (45x30 cm)

Superata la porta d'ingresso ci si trova in un vasto ambiente, con camino in pietra, che consente di accedere alle scale che conducono al primo piano e al piano interrato, allo spazio dedicato alla ristorazione e agli altri locali del piano terra che comprendono una camera per gli ospiti con bagno annesso, i bagni comuni (wc uomini, wc donne, wc disabili e antibagno) e due altri locali di servizio (un ripostiglio e una dispensa).

La pavimentazione dei vari ambienti è realizzata prevalentemente con piastrelle in materiale ceramico color cotto (dim 15x 30cm) montate a canestro.

Pareti e soffitti sono tinteggiati di bianco, con l'eccezione dell'ambiente d'ingresso le cui pareti risultano color verde chiaro. Le porte interne sono di legno chiaro. Le finestre del piano terra e del primo piano hanno infissi in legno con vetrocamera e sono protette da scuroni di legno (quelle del primo piano anche da ringhierine in ferro). Ad esse si aggiungono alcuni finestrotti posti in alto che servono ad illuminare dei punti specifici (alcuni bagni, il vano scale) che sono privi di scuri ma protetti da grate metalliche. I bagni comuni del piano terra dispongono di elementi (wc e lavabi) in vetrochina bianchi.

A destra dell'ingresso una porta di legno con inserti in vetro colorato immette nello spazio per la ristorazione (che dispone anche di un accesso diretto dal portico e di due uscite di sicurezza che affacciano sui lati SE e NO). Lo spazio è costituito da una sala da pranzo rettangolare, da un' area - bar con banco in pietra a vista (che affaccia sul passaggio tra la sala da pranzo e l'ambiente d'ingresso), dalla cucina e dalla dispensa. Dalla cucina è possibile accedere anche al portico retrostante che ospita il forno a legna e che ora è stato chiuso da tutti i lati diventando, di fatto, un locale a servizio della cucina con accesso diretto alla corte. La pavimentazione della sala da pranzo è realizzata con piastrelle ceramiche rettangolari color cotto montate a canestro. Pareti e soffitti sono tinteggiati di bianco, con l'eccezione delle parti con solai a vista che mostrano le travi e l'intelaiatura di legno. Le finestre a più vetri della sala e le due porte vetrate (uscite di sicurezza) hanno infissi neri in metallo. I pavimenti della cucina sono ricoperti con piastrelle di ceramica (dim. 15x15 cm) di colore chiaro montate a correre mentre le pareti sono ricoperte per buona parte dell'altezza con piastrelle più grandi di ceramica bianche con inserti di piastrelle rosse. Sul lato SE del piano terra troviamo anche il locale che ospita la centrale termica a cui si accede esclusivamente dalla corte.

Dalla sala di ingresso si arriva al primo piano dell'abitazione per mezzo di una scala in muratura ad "L" con gradini in lastra e con ringhiera e corrimano in metallo. Al termine della scala un corridoio

(lungo il quale troviamo anche due armadi a muro) immette nelle sette camere per gli ospiti che si aggiungono a quella del piano terra. Le camere, funzionalmente simili tra loro, hanno pavimenti in materiale ceramico color cotto dello stesso tipo e montaggio di quelle al piano terra e soffitti in legno con travi a vista. Ciascuna camera dispone di un proprio bagno con sanitari in vetrochina bianca (wc, bidè e lavabo) ed una doccia a pavimento. Le pareti delle stanze da bagno sono ricoperte per buona parte dell'altezza con piastrelle di ceramica grigio molto chiaro.

Quattro delle sette stanze dispongono anche di doppio volume con soppalchi in legno (delimitati da parapetti in legno e a cui si accede per mezzo di scalette dello stesso materiale) utilizzabili come spazi accessori.

L'agriturismo è dotato di impianti elettrico, idrico, termo-idraulico, di condizionamento e per la Tv. L'impianto di riscaldamento utilizza apparecchi termoconvettori per la sala da pranzo, termosifone in metallo per i bagni comuni, climatizzatori a split per le camere del primo piano ed elementi termoarredo per i bagni delle medesime. La caldaia che provvede al riscaldamento è ubicata nella centrale termica mentre l'unità esterna dei climatizzatori si trova nella corte retrostante l'edificio, protetta da una tettoia.. L'elettricità è fornita in prevalenza da un impianto fotovoltaico i cui pannelli sono stati montati sul tetto del maneggio coperto (uno dei fabbricati del centro di equitazione). Dalle dichiarazioni rese dall'esecutato e dall'affittuario del centro di equitazione, risulta che l'impianto fotovoltaico realizzato sulla copertura del maneggio coperto, serve sia il maneggio che il fabbricato ad uso agriturismo e che i contatori delle utenze sono in parte comuni.

Nella porzione di corte a NE dell'edificio è stata progettata una piscina di forma curvilinea irregolare costruita al grezzo. Lo stesso progetto ha previsto anche la realizzazione di alcuni locali di servizio (spogliatoi e bagni) collocati nel piano interrato dell'edificio principale che, come la prima, sono ancora allo stato grezzo.

Piano interrato a cui si arriva sia dalla sala d'ingresso all'agriturismo (per mezzo di una scala in muratura ad un'unica rampa con gradini in muratura e corrimano in metallo), sia dall'autorimessa (che dispone di un ingresso esterno chiuso con un portone in metallo e vetro), sia da una scala

esterna in cemento al grezzoricavata su lato NE, costruita proprio allo scopo di collegare la piscina agli spogliatoi e ai bagni di servizio. Più definita è la fisionomia dell'autorimessa e di alcuni locali adiacenti. Nello spazio dell'autorimessa (che ha pavimento in cemento e soffitto e pareti intonacate) è stato ricavato, per mezzo di un divisorio in cartongesso, un vano interno. Dalla medesima è possibile accedere ad un disimpegno che conduce alla scala che va al piano terreno, a due cantine, ad uno spogliatoio e ad un bagno che dispone di wc, bidè e lavabo in vetrochina bianca, oltre che di un box doccia. Diversamente dall'autorimessa questi locali hanno pareti tinteggiate con colori chiari (quelle del bagno sono ricoperte anche con piastrelle di ceramica chiare di forma quadrata) e pavimenti ricoperti con piastrelle di ceramica quadrate di colori diversi.

Il piano non dispone di impianto di riscaldamento ma solo di quello idrico e d'illuminazione. L'aerazione è assicurata da alcune bocche di lupo. La più grande alla quale si accede tramite una porta a vetri, si trova nel locale destinato a cantina.

Centro di equitazione

Si accede al centro ippico per mezzo di una bassa cancellata metallica scorrevole ad un'unica anta, superata la quale si trova, sulla destra, l'edificio principale di questa parte del complesso che comprende la scuderia e la foresteria.

La **scuderia** è costituita da una costruzione ad un piano, con struttura in metallo e tamponamenti esterni in muratura, che contiene n. 33 box per i cavalli e alcuni locali di servizio (un vano selleria usato a spogliatoio, un ambiente per il sellaggio, alcuni spazi al grezzo progettati in origine come spogliatoi e wc per il personale e una tettoia esterna utilizzata come fienile). Il tetto è a due falde con copertura in pannelli in lamiera tipo sandwich, sostenuto da pilastri e travi metalliche e sovrastato da un cupolino in policarbonato trasparente con asola di ventilazione.. Sul lato SO si trova un portone scorrevole (di legno con intelaiatura metallica) da cui accedono i cavalli.

I lati lunghi dell'edificio (SE e NO) sono intonacati e tinteggiati color verde chiaro. Su questi lati si aprono gli ingressi dei box che affacciano sull'esterno, contraddistinti dalla classica doppia-porta (inferiore-superiore), mentre gli ingressi dei box posti all'interno (di legno e metallo) sono costituiti

da porte a scorrimento di legno con intelaiatura, grata superiore e maniglioni metallici. Sul lato SE alcuni finestrotti alti e protetti da una grata metallica contribuiscono a dare luce all'edificio.

Il pavimento della scuderia è, prevalentemente, in mattoni a vista montati di piatto, fatta eccezione per quello del vano selleria/spogliatoio posto a sinistra dell'ingresso (ricoperto con piastrelle ceramiche beige 30x30cm) e della zona adiacente al lato corto di NE (adibita al sellaggio e al lavaggio dei cavalli) che è in cemento. La parete interna di questa zona è stata ricoperta per buona parte dell'altezza con piastrelle di ceramica bianca (dim. 30x30 cm). L'edificio non dispone di impianto di riscaldamento mentre ha l'illuminazione artificiale servita dall'impianto fotovoltaico e un impianto idrico con prelievo di acqua da un pozzo tramite pompa di sollevamento. L'elettricità consumata è misurata con un conta kilowatt e pagata direttamente alla proprietà che gestisce il contatore comune e ha intestate le bollette.

La **foresteria** (è utilizzata come abitazione del custode) fa parte dell'edificio delle scuderie, anche se risulta funzionalmente autonoma da queste e con ingresso separato. L'ingresso è preceduto da un cortile, delimitato da una staccionata in legno bianca con due colonnine basse in muratura che inquadrano il cancellino d'ingresso (un secondo cancellino, simile al primo, si apre sul lato NO del cortile verso l'agriturismo). Nel cortile un breve vialetto in mattoni grigi conduce al portico dell'agriturismo. Ai suoi lati una vegetazione piuttosto fitta di alberi di medio fusto nasconde parzialmente la vista del prospetto frontale a chi viene da fuori. Il portico è perimetrato da sei colonne in muratura che sostengono anche una "veletta" triangolare – larga quanto il prospetto - in pannelli di lamiera. Il soffitto del portico è in travi di legno a vista. Il pavimento è in piastrelle ceramiche color cotto. Le pareti esterne che affacciano sul portico sono intonacate e tinteggiate color giallo.

La porta d'ingresso all'alloggio del custode (in legno e vetro, protetta da scuroni in legno) immette in un corridoio a "L" che conduce alle diverse stanze dell'abitazione, che includono: una cucina-pranzo, un ufficio/soggiorno, due camere da letto, due bagnetti e tre ripostigli (uno con doccia).

Le pareti del corridoio e di alcune stanze sono tinteggiate color verde chiaro mentre quelle della cucina utilizzano una doppia tonalità di grigio e quelle dei bagni sono ricoperte per buona parte della loro altezza con piastrelle di ceramica grigio chiaro. I soffitti sono in legno con travi a vista.

La pavimentazione delle stanze è realizzata con piastrelle ceramiche quadrate disposte in diagonale e di color beige.

Le porte sono di legno tamburato marrone (quelle della cucina e del soggiorno hanno anche un inserto di vetro trasparente). Le finestre che affacciano sul portico e sul lato SE hanno infissi in legno con vetrocamera e sono protette da scuroni di legno simili a quelli della porta-finestra d'ingresso.

Il due bagni sono dotati di sanitari in vetrochina bianca: il primo di wc, bidè e lavabo, il secondo solo di wc e lavabo. Nessuno dei due dispone di doccia o vasca: due piccole doccie sono state infatti ricavate in nicchia una nella seconda camera da letto e l'altra in un vano separato.

Appoggiato al prospetto nord della scuderia, all'altezza dell'alloggio del custode, c'è un capanno, costruito in pannelli compositi con il tetto in parte ad una falda e in parte con copertura piana, a cui si accede da un'apertura chiusa con una tenda.

L'abitazione è dotata di impianti elettrico, idrico, termo-idraulico, condizionamento e per la Tv. L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi riscaldanti in ghisa. La caldaia che provvede al riscaldamento è ubicata all'esterno, addossata ad uno dei prospetti laterali. Il gas alimenta la caldaia esterna ma non arriva all'interno della foresteria (nell'attuale cucina c'è un piano cottura ad induzione). L'impianto elettrico condivide il contatore con gli altri edifici del lotto.

Ad un esame a vista, gli impianti paiono eseguiti rispettando le norme vigenti.

Le strutture e le rifiniture interne dell'appartamento sono da considerare in normale stato di manutenzione, con l'eccezione della presenza di muffe nel ripostiglio più grande, di alcune fessurazioni che interessano il corridoio e la camera da letto e tracce di infiltrazioni d'acqua nella parete che affaccia sul portico della stessa camera. Per quel che riguarda le fessurazioni in

corrispondenza delle porte l'esecutato ha affermato, e il tipo di fessurazione lo supporta, che le porte sulle quali si sono aperte non hanno idonee architravi .

Seguendo il vialetto che fiancheggia la scuderia si arriva, dopo pochi metri, al maneggio coperto, costituito da un'ampia copertura a due falde in pannelli prefabbricati coibentati (tipo sandwich) sostenuta da piedritti e da capriate metalliche e da un fondo di terra battuta con uno strato di sabbia adatto alle esibizioni ed agli allenamenti dei binomi. Il maneggio é parzialmente perimetrato, per tre lati, da un muro di contenimento in c.a. con sovrastante parapetto in pannelli prefabbricati mentre il quarto lato (SE) è delimitato da una ringhiera in tubolari metallici che si conclude con una cancello scorrevole per consentire l'ingresso e l'uscita dei cavalli e delle persone. Su entrambe le falde del tetto sono state ricavate delle aperture (chiusure con materiale trasparente) per favorire l'illuminazione naturale della struttura. Il maneggio è dotato di impianto elettrico alimentato dall'impianto fotovoltaico sovrastante ma l'affittuario ha dichiarato di non avere in utilizzo.

Sulla falda SE del tetto, alla fine dell'anno 2010, sono stati montati pannelli di un impianto fotovoltaico totalmente integrato da 73,01 kWp che serve sia il centro di equitazione che l'agriturismo. Per l'impianto sono stati utilizzati n 362 moduli (n.196 da 230 Wp + n. 266 da 105 Wp).

In una posizione ancor più sopraelevata è collocato il "tondino" per l'addestramento dei cavalli, di forma circolare è perimetrato da una parete in legno e sostenuto da un'intelaiatura metallica e ha una copertura in tela di plastica e di forma conica. Un'intercapedine posta tra la parete e la copertura permette l'aerazione dell'impianto, il cui fondo è determinato da un piano di terra battuta ricoperta di sabbia. L'illuminazione artificiale è assicurata da alcune lampade al neon.

Recinti e manufatti vari

Alla sinistra dell'ingresso al centro ippico vi sono quattro recinti per cavalli, delimitati da staccionate di legno e dotati, ciascuno, di un box di legno (adibito al ricovero degli animali) con intelaiatura metallica e copertura a una falda .

Proseguendo lungo il vialetto troviamo, nella parte retrostante il maneggio, altri tre recinti per cavalli delimitati da staccionate di legno e dotati di box di legno con intelaiatura metallica e copertura ad una falda adibiti al ricovero degli animali. Sul lato sinistro (NO) del maneggio coperto, in posizione sopraelevata e separato dal primo dal vialetto che circonda la struttura, vediamo invece il **maneggio scoperto**, costituito da un vasto spiazzo di terreno con fondo in terra battuta e sabbia e parzialmente delimitato da una staccionata in tubolari metallici.

Oltre agli edifici elencati la tenuta presenta attualmente anche altri manufatti di diversa fattura. In particolare:

Nella porzione di corte posta a NO dell'agriturismo, a poca distanza dal fabbricato, troviamo una tettoia realizzata con pilastri e travi di legno ed una copertura ad una falda, a protezione dell'unità esterna dei condizionatori delle camere da letto;

Nello spazio compreso tra la scuderia e i recinti per i cavalli c'è una letamaia realizzata con un muro a "C" dotata di pozzetto per la raccolta dei liquami.

Nell'angolo occidentale della tenuta, piuttosto distante dagli altri edifici, incontriamo una serra (attualmente adibita a ricovero di attrezzature e mezzi agricoli) realizzata con semplici strutture metalliche ad arco e tiranti e una copertura in telo di plastica

Nella corte troviamo inoltre un canile costituito da due box dotati di un recinto di rete metallica, due tettoie in materiale di risulta (una di queste, appoggiata sul prospetto SO del maneggio coperto, è utilizzata per il ricovero di materiali e automezzi) e, nello spiazzo parcheggio e di ingresso alla proprietà, una pergola con struttura in metallo e copertura permeabile alla quale è addossata una tettoia con travi in legno e tubi "innocenti" per ponteggi coperta con un telo in plastica adibita a legnaia.

Il **terreno agricolo** è composto da tre particelle sparse ma posizionate tutte a ridosso della corte comune che contiene i fabbricati pignorati. Le particelle 103 e 104, situate a SE e SO, sono in parte occupate da recinti e box per cavalli e utilizzate dal centro di equitazione. La particella 98 si trova a nord della corte, separata da uno degli stradelli interpoderali che la perimetrano. Questa particella

non è delimitata sul posto e non ha soluzione di continuità con i terreni limitrofi di altre proprietà tenuti a prato.

NOTA.

Il presidente dell'associazione sportiva che ha in affitto il centro "ippico" ha dichiarato che il tavolato in legno utilizzato nelle scuderie e nel tondino di addestramento, i box esterni in legno (ad eccezione di quello posto vicino il maneggio coperto) utilizzati per cavalli e per i cani e le staccionate in legno dei recinti, le ringhiere del canile, la pompa e l'impianto per l'utilizzo del pozzo sono di proprietà dell'associazione stessa e che verranno rimossi al termine del contratto di affitto.

La superficie commerciale totale al lordo delle murature dei beni che compongono il complesso di fabbricati e terreni rilevata sui progetti approvati e sulle planimetrie catastali risulta:

- agriturismo (ristorante con camere e servizi) circa **mq 737,00**;
- centro di equitazione (tondino per allenamento, tettoia per maneggio coperto e scuderia) circa **mq 2.558,00**;
- maneggio scoperto misura circa **mq 3.424,00**.

Il lotto che contiene i beni pignorati ha una superficie totale di ha 3.35.81, la corte di sedime e pertinenza comune misura ha 2.97.01 e il terreno agricolo ha un'estensione di **ha 00.38.80** e

PROSPETTO SUPERFICI CALPESTABILI DEI BENI

(Sup.rilevate sui progetti autorizzati e nelle planimetrie catastali):

-FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRITURISTICA

Piano Seminterrato:

Dispensa:	mq 35,12	disimpegno:	mq 5,63	locale detersivi:	mq 2,66
vano areato:	mq 2,77	spogliatoio:	mq 4,78	ripostiglio:	mq 11,74
wc-doccia:	mq 4,31	ripostiglio:	mq 11,74	cantina:	mq 17,67
spogliatoi uomini + doccia:	mq 6,98 +1,43	spogliatoi donne + doccia:	mq 7,95 +1,53		
disimpegno:	mq 4,74	vano tecnico:	mq 7,75	deposito cloro:	mq 3,75

n. 2 wc: mq 1,43 + mq 1,86 ripostiglio: mq 14,04 autorimessa: mq 81,50

Piano Terra:

Ingresso: mq 10,23 disimpegno: mq 8,48 sala ristorante: mq 134,17
banco bar: mq 5,83 cucina: mq 47,19 portico con forno: mq 13,57
disimpegno: mq 3,54 ripostiglio: mq 4,39 dispensa: mq 7,10
centrale termica: mq 7,60 disimpegno: mq 30,00 antibagno: mq 7,20
vano wc/H: mq 3,24 vano wc: mq 1,80 vano wc: mq 1,80
camera n. 1: mq 17,00 bagno: mq 5,13 portico: mq 78,40

Nella corte

Piscina al grezzo: mq 83,60

Piano Primo:

disimpegno: mq 15,85 camera n.2: mq 16,19 bagno: mq 4,82
camera n.3: mq 14,10 bagno: mq 4,43 camera n.4: mq 14,25
bagno: mq 4,34 camera n.5: mq 14,54 bagno: mq 5,28
camera n.6: mq 17,55 bagno: mq 4,57 camera n.7: mq 18,14
bagno: mq 4,22 camera n.8: mq 14,16 bagno: mq 4,55

Piano Secondo- Soppalchi:

sopp. camera n.4: mq 9,48 sopp. camera n.5: mq 6,50 sopp. camera n.6: mq 8,19
sopp. camera n.7: mq 9,36

- CENTRO DI EQUITAZIONE

Maneggio coperto

Porzione da completare lato est (al grezzo)

Saletta (ora fienile): mq 35,34 portico: mq 17,15 spogliatoio + doccia: mq 5,40+0,99
vano wc: mq 1,62 spogliatoio + doccia: mq 5,40+0,99 vano wc: mq 1,62
spogliatoio del personale + wc: mq 12,75 + 3,90

Porzione con box per cavalli

Percorso interno: mq 83,44 sellaggio: mq 33,55 lavaggio: mq 32,74

selleria: mq 19,08 n. 33 box della superficie/cad (per lo più): mq 9,44

Porzione con alloggio del custode lato ovest (rilevata sui progetti)

Ingresso+ disimp. notte: mq 18,71 K + camera letto: mq 19,32 bagno: mq 2,57

dis. letto+ doccia + rip.: mq 4,42 rip. con doccia: mq 4,29 ripostiglio: mq 9,00

camera (sala trofei+wc): mq 8,84+5,60 bagno: mq 3,58 ufficio/soggiorno: mq 17,92

portico: mq 47,08

Maneggio coperto

Unico vano con impianto fotovoltaico sulla copertura di mq 1.610,00

Maneggio scoperto

Realizzato nella corte comune occupa una superficie di mq 3.424,00

Tondino per allenamento

Unico vano di mq 177,00

Le misure planimetriche degli immobili sono state controllate a campione e sono risultate nella maggior parte dei casi riconducibili a quelle indicate nei progetti autorizzati.

La superficie totale dei terreni del lotto ammonta a **ha 3.35.81** compresa quella della corte di sedime e pertinenza dei fabbricati che misura **ha 2.97.01** mentre i terreni agricoli hanno una superficie di **ha 0.38.80**.

2.4. RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta nelle planimetrie catastali, dai progetti allegati alle autorizzazioni edilizie e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (**v. all. 1**).

Si inseriscono di seguito, a titolo esemplificativo, alcune delle foto del bene pignorato.

FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRITURISTICA



Vista del fabbricato



Piscina al grezzo



Sala da pranzo e cucina



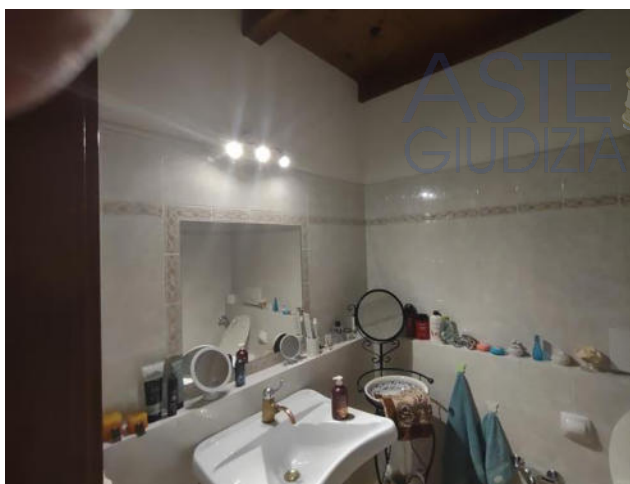


Camera per gli ospiti e bagno privato

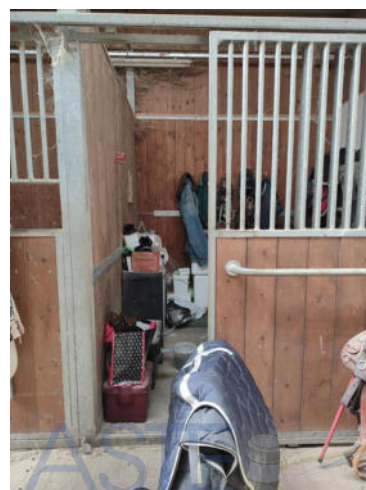
SCUDERIA: Foresteria



ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCUDERIA: *Box per i cavalli*



MANEGGIO COPERTO



TONDINO PER ALLENAMENTO



MANEGGIO SCOPERTO



QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutato e l'esatta loro provenienza.

3.1. PROPRIETA'

Gli immobili pignorati sono intestati ai sig.ri ***** e ***** per 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione beni.

3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

L'immobile è di proprietà della ditta esecutata per:

- **atto di compravendita** a firma del Dr. Alfredo D'Ausilio, notaio in Savignano sul Rubicone dei distretti riuniti di Forlì e Rimini, n. di rep. 111900 / 12704 del 05.12.2002, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 04.08.2006 al num. 429 serie 1V, trascritto a Forlì il 24.12.2002 all'art. 14.499.

I coniugi ***** ed ***** , in regime di comunione di beni, acquistano la piena proprietà dei seguenti immobili:

“Appezzamento di terreno agricolo, con sovrastante capannone ad uso avicolo con sottostante cantina e fabbricato rurale non abitabile (come da dichiarazione del Sindaco del Comune di Borghi del 28 gennaio 1991), sito in Borghi, Via Provinciale Uso, della superficie complessiva di mq. 33581 (trentatremilacinquecentottantuno) riportato al C.T. del Comune di: Borghi Foglio 20:

M.N. 98 - mq. 868 - R.D. Euro 3,36 - R.A. Euro 2,69

M.N. 99 - mq. 10684 - R.D. Euro 41,38 - R.A. Euro 33,11

M.N. 100 - mq. 454 - R.D. Euro 0 - R.A. Euro 0 (fabbr. rur.)

M.N. 101 - mq. 722 - R.D. Euro 0 - R.A. Euro 0 (fabbr. rur.)

M.N. 103 - mq. 322 - R.D. Euro 0,13 - R.A. Euro 0,13

M.N. 104 - mq. 2690 - R.D. Euro 4,86 - R.A. Euro 6,95

M.N. 173 (ex 102b) - mq. 15371 - R.D. Euro 59,54 - R.A. Euro 47,63

nonchè capannone agricolo erigentesi su area riportata al Catasto Terreni del Comune di: Borghi Foglio 20 M.N. 172 (ex 102a) - mq. 2470 - R.D. Euro 0 - R.A. Euro 0 (denuncia di cambiamento al C.T. n. 12992 del giorno 11 ottobre 1998).

Si precisa che il capannone agricolo, ed avicolo, è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di: Borghi Partita n.ro 695 Foglio 20 M.N. 172 Via Prov.le Uso Piano S1-T cat. D/1 R.C. Euro 2582,28...”.

Vendeva il bene il sig. ***** nato a Savignano sul Rubicone (FC) il *****.

(v. all. 6)

I coniugi hanno in seguito modificato i beni ristrutturando e ampliando i fabbricati esistenti, edificandone di nuovi e ridefinendo la loro corte.

3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia del Territorio di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data di 08.05.2023 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 1284** del 30.03.2004 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Pubblico ufficiale: notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone, rep. 116754/14165 del 19.03.2004, soggetto a favore di ROMAGNA EST BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Savignano sul Rubicone.

Soggetto contro: ***** **

Terzo datore di ipoteca: *****

Gravante il diritto di proprietà di tutti gli immobili in oggetto.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 845 del 10/03/2009 (QUIETANZA E CONFERMA)

- **Iscrizione n. 4727** del 23.11.2004 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Pubblico ufficiale: notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone, rep. 119101/14924 del 10.11.2004, soggetto a favore di ROMAGNA EST BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Savignano sul Rubicone.

Soggetto contro: ***** **

Terzo datore di ipoteca: *****

Gravante il diritto di proprietà di tutti gli immobili in oggetto.

- **Iscrizione n. 3564** del 04.08.2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito. Pubblico ufficiale: notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone, rep. 134097/22519 del 30.07.2009, soggetto a favore di ROMAGNA EST BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA. con sede a Savignano sul Rubicone.

Soggetto contro: ***** **

Terzo datore di ipoteca: *****

Gravante il diritto di proprietà di tutti gli immobili in oggetto.

- **Iscrizione n. 4071** del 30.09.2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito. Pubblico ufficiale: notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone, rep. 136620/24365 del 28.09.2010, soggetto a favore di UGF BANCA SPA con sede a Bologna.

Soggetto contro: ***** **

Terzo datore di ipoteca: *****

Gravante il diritto di proprietà di tutti gli immobili in oggetto.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3191 del 05/10/2017 (MODIFICA DI DURATA)



-**Trascrizione n. 5508** del 28.04.2022 verbale di pignoramento immobili. Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario, rep. 1206 del 08.04.2022, soggetto favore ***** con sede a Milano (MI).

Soggetti contro: ***** e *****

Gravante il diritto di proprietà di tutti gli immobili in oggetto.

Si allegano le visure eseguite (v. all. 7).

QUESITO 5. L'E.S.prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali del fabbricato ad uso agriturismo e del centro di equitazione, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa con i terreni agricoli rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì.

(vedi citato doc. 2).

QUESITO 6. L'E.S.dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalle certificazioni rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Direzione prov.le di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Cesena prodotta in allegato, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all.9).

QUESITO 7. L'E.S.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.....

I beni che compongono il complesso pignorato sono occupati con due distinti contratti di locazione (uno per il centro equitazione e un'altro per l'agriturismo e i terreni agricoli) registrati presso Agenzia delle Entrate- Direzione Prov.le di Forlì-Cesena.

1) **contratto per il centro di equitazione** - atto registrato telematicamente presso l'Ufficio Territoriale di Cesena il **02/02/2018 al n. 629 serie 3T**, locazione diversa dall'abitativo riferita all'immobile censito al NCEU di Forlì al fg.20 p.Ila 172 sub 4.

Nel contratto si legge che: " i sig.ri ***** nato a ***** il ***** ... e ***** nata a ***** il ... (denominati locatore) concedono in locazione per **uso di maneggio** alla ***** con sede in Borghi Via Provinciale Uso, 164 P. IVA ***** rappresentata dal presidente sig. ***** , che sottoscrive a garanzia la scrittura anche in proprio, nato Vimercate il 07.04.1977, residente in Borghi in via 1° maggio,8(denominato conduttore) che accetta i **seguenti immobili** (scuderia, arena coperta e tondino coperto) siti in Borghi Via Provinciale Uso, 164 classificati **al fg 20 particella 172 sub 4 cat, D/6 R.C. 2844, comprensivi dei terreni adiacenti** alle strutture ivi compreso il tondino coperto per cavalli **come da mappa allegata e delimitata** ai seguenti patti e condizioni:

- 1) La **durata** è fissata in **anni 6** (sei) con inizio dal 01. 01. 2018 e termine il 31 12 2018 [probabile errore di battitura), con rinnovazione tacita per altri 6 (sei) anni e così di seguito di 6 anni i 6 anni se nessuna delle due parti comunicherà all'altra disdetta, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.....
- 2) E' fatto espresso divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutazione di destinazione d'uso.....
- 3) Il canone di locazione viene così determinato Euro 6.000,00 (seimila/00) annui. Da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro 500,00 (cinquecento/00) entro il 10 di ogni mese tramite bonifico sull'iban del locatore.
- 4) Ai sensi dell'art 32 della L. 392/78, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta dal locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati....,
- 6) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto

concessione di edificazione e licenza di abitabilità e dichiara altresì che gli impianti gas acqua e luce sono a norma con le leggi vigenti.....

8)... Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica ai locali affittati né eseguire lavori di miglioramento o di adattamento senza il preventivo assenso scritto da parte del locatore. Comunque ogni e qualsiasi miglioria modifica e addizione all'immobile rimarrà, se non asportabile senza arrecare danni, sempre acquisita alla proprietà senza obbligo di indennizzo

13) Tutte le spese relative al contratto (Bolli, imposta di registro, rinnovi annuali ecc,) sono a carico delle parti in misura uguale. La registrazione e il versamento dell'imposta di registro per gli anni di valenza verrà eseguita a cura del locatore rimanendo il conduttore responsabile in solido nella misura del 50%.....”

2) contratto per l'agriturismo ei terreni agricoli - atto registrato presso l'Ufficio Territoriale di Forlì il **3/4/2013 al n.2300 serie 3**. Contratto di affitto di fondo rustico riferita ai terreni censiti al NCT di Forlì al fg.20 p.lla 98 – 103 – 104 e parte di fabbricato p.lla 172 sub.1 categ. D/10.

Nel contratto si legge che: “ I sig.ri ***** e ***** , danno e concedono in affitto al sig. ***** , un fondo rustico sito in comune di Borghi (FC), distinto al Catasto terreni di detto comune **al fg 20 part. 98-103-104- 172 in parte** per una superficie di ha 2.50.00 con all'interno un fabbricato di Categoria D/10; fabbricato strumentale adibito ad attività agrituristica che si allega mappa evidenziato con colore giallo **per una superficie complessiva totale di ha 02.88.80 RD € 10,73 – RA € 10,01.**

1) Si conviene, che la **durata dell'affitto**, in deroga all'art. 1 L 203/82, sia di **anni 11** (undici) con decorrenza **dal 20.03.2013 al 19.03.2024** e pertanto il rapporto sarà risolto senza necessità di nessuna disdetta intendendolo già disdettato oggi per allora.

2. In deroga all'art.9 della L. 203/92, il canone della locazione è stabilito ed accettato nella misura di € 1.000,00 (mille/00) e verrà pagato in un'unica rata annua al 31 dicembre di ogni anno e sarà

aggiornato dai coefficienti determinati dalla Commissione Tecnica Provinciale il tutto previsto dall'art. 10 L. 203/92.

3) l'affittuario è autorizzato dalla proprietà ad eseguire qualsiasi tipo di migliori e fondiari e culturali che più riterrà opportuno e che apportino un aumento del beneficio agrario (impianti di irrigazione, impianti e espianti di frutteto, vigneto ed ecc.), lo stesso nulla avrà da pretendere dalla proprietà sia in termini di costo delle spese eseguite, sia in incremento di valore attribuito al fondo ... inoltre l'affittuario dichiara di rinunciare a qualsiasi indennizzo previsto dall'art. 50 della legge 203/92.....

6) La presente scrittura fa divieto di cessione e subaffitto dei terreni e di esercizio di attività diversa da quella pattuita, in tali casi il contratto si risolverà di diritto salvo il risarcimento dei danni....." (v. all. 7).

Il complesso di immobili è attualmente diviso tra due distinti locatari e dai colloqui intercorsi con l'affittuario del centro di equitazione e l'esecutato e da quanto risulta dai contratti di locazione la porzione della corte ad uso parcheggio nella zona di accesso dalla Via Prov.le Uso è gestita e utilizzata da entrambi locatari

7.1. NOTA

Confrontando i due contratti tra loro e con lo stato di fatto **si rilevano** le seguenti **incongruenze**:

1. Le **part.ile 103 e 104** sono indicate tra quelle oggetto del secondo contratto (agriturismo e terreni agricoli) ma di fatto sono **utilizzate dal centro equitazione** che vi ha realizzato porzioni di percorsi per i cavalli delimitati da staccionate. Nell'elenco degli immobili scritto nel contratto relativo al centro ippico le part.ile 103 e 104 non sono riportate mentre nella mappa allegata (una foto molto scura), per quel che si può intuire, sono ricomprese all'interno della delimitazione dei terreni ceduti in locazione.

A tal proposito il locatario e l'esecutato hanno entrambi affermato che tutto il terreno a sud (comprese perciò le part.ile 103 e 104) e in genere tutto il terreno su cui insistono la scuderia, il

tondino e i maneggi coperto e scoperto e il loro intorno sono a disposizione in esclusiva del centro di equitazione e, in particolare, nella zona con il maneggio scoperto, il terreno di pertinenza del centro si estende sino allo stradello esistente sopra il lato nord. Nella mappa allegata al *contratto* l'area di corte ceduta ha conformazione in parte diversa rispetto a quella descritta dai contraenti.

2. Un'altra incongruenza tra i due contratti riguarda le superfici dei terreni dati in locazione. Nel primo contratto non si fa riferimento a superfici, i terreni ceduti sono descritti come "adiacenti alle strutture" e indicati con delimitazione in mappa mentre nel secondo contratto è riportata la superficie (ha 2.88.80). Dal momento che la **superficie totale** del complesso di beni pignorati ammonta a **ha 3.35.81** se con il secondo contratto ne sono stati dati in locazione **ha 2.88.80** ne restano **mq 4.701** che dovrebbero corrispondere alla superficie dei beni (fabbricati e terreni) dati in affitto con il primo contratto. Ciononostante **i soli fabbricati** (scuderia per ricovero cavalli, tondino per l'allenamento, maneggio coperto e scoperto) **misurano oltre mq 5.700**, ai quali va aggiunta la porzione di terreno che è stato ceduto al centro ippico in esclusiva delimitato nella mappa allegata e che occupa una consistente parte della corte.

Quesito 8. *L'E.S. 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 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, dai documenti in possesso dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

8.2. VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica è scritto:

PSC vigente approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19.07.2010

Tav. B1: Laghi corsi d'acqua e acque sotterranee (art. 2.4)

Tav. B2: Sistema delle aree agricole (art. 2.3)

Tav. B3: Parte in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 2.17). Parte in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Conoidi di deiezioni (art. 2.16).

Tav. B4a: Parte in ambiti agricoli del paesaggio fluviale (art. 2.4). Parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 3.33). Parte in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 3.34).

Tav. B4b: Parte in ambiti agricoli del paesaggio fluviale (art. 2.4). Parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 3.33). Parte in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 3.34).

Tav. B5: Parte in fascia di rispetto stradale.

Tav. B6: Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche (art. 2.19).

Altri vincoli e prescrizioni: Zona Sismica Legge 64/74 e ss.mm.

(v. all. 12)

QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Tutti i beni sono intestati alla ditta pignorata e non risultano parti comuni con altre proprietà.

QUESITO 10. Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo

debito non sia ancora scaduto nonchè 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

QUESITI 11. L'E.S.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.

Per i beni pignorati il Comune di Borghi ha rilasciato in data 13.01.2023 il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) con le seguenti indicazioni:

PSC vigente approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19.07.2010

Tav. B1: Laghi corsi d'acqua e acque sotterranee (art. 2.4)

Tav. B2: Sistema delle aree agricole (art. 2.3)

Tav. B3: Parte in zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 2.17). Parte in zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Conoidi di deiezioni (art. 2.16).

Tav. B4a: Parte in ambiti agricoli del paesaggio fluviale (art. 2.4). Parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 3.33). Parte in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 3.34).

Tav. B4b: Parte in ambiti agricoli del paesaggio fluviale (art. 2.4). Parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 3.33). Parte in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 3.34).

Tav. B5: Parte in fascia di rispetto stradale.

Tav. B6: Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche (art. 2.19).

Altri vincoli e prescrizioni: Zona Sismica Legge 64/74 e ss.mm.

(v. all. 12)

QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

QUESITO 13. L'E.S.verifichi 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'

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Borghi sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1. Centro di equitazione

I manufatti che compongono il centro di equitazione, in parte realizzati in epoca remota e più di recente sostanzialmente modificati, si trovano nell'attuale stato di consistenza e destinazione d'uso in seguito alle sottoelencate pratiche edilizie:

- **permesso di costruire n. 419/03 del 05.03.2003** e successiva **variante n. 419/03V del 22.07.2003** rilasciata al sig. ***** in qualità di comproprietario per la "Realizzazione di strutture volte alla costituzione di un **centro di equitazione** in loc. Lo Stradone in Via Prov.le Uso n. 13 [oggi n. 264] in corrispondenza della progressiva Km 8,00 tramite;

a. trasformazione, a mezzo ristrutturazione edilizia di un fabbricato già adibito ad allevamento avicolo, in **scuderia per ricovero cavalli**;

b. ampliamento delle strutture per la realizzazione di una tettoia aperta da adibire a **maneggio coperto**, fienile deposito attrezzi agricoli, ecc. e **tondino d'allenamento**;

c. realizzazione di **maneggio scoperto** mediante opere di sbancamento e reinterro dei terreni circostanti.

- **D.I.A. n. 22/06 del 08.06.2006** per variante finale al permesso di costruire

- **certificato di agibilità** n. 1/07 del 27/03/2007 per i fabbricati ad uso **centro equitazione** (**maneggio coperto**, **tondino allenamento** e **fabbricato con box cavalli** n.29 con servizi e depositi maneggio) ubicati in Borghi (Lo Stradone) in Via prov.le Uso, 13 distinti al fg. N. 20 mappale 172 sub 4, rilasciato in seguito a sopralluogo del funzionario dell'Ufficio tecnico del Comune di Borghi del 30.01.2007.

- **D.I.A.** n. 43/10 del 29.10.2010 per l'installazione di **impianto fotovoltaico** totalmente integrato da 73,01 kWp sulla copertura del maneggio coperto.

- **S.C.I.A.** n. 06/15 del 28.02.2015 per "ristrutturazione di un centro di equitazione in località Lo Stradone Via Prov.le Uso n. 164 volta a reperire spazi di **foresteria** (appartamento del custode) e spazi di servizio e socializzazione per i fruitori della struttura senza aumento della superficie utili del centro"

2. Attività agrituristica

- **permesso di costruire** n. 420/03 del 17.05.2003 e successiva **variante n. 420/03V del 29.11.2004** rilasciata al sig. ***** in qualità di comproprietario per il "Recupero del Patrimonio Edilizio in zona agricola volto alla realizzazione di **attività agrituristica** ai sensi dell'art. 11 della L. R. 11/03/1987 e successive modificazioni tramite; **demolizione e ricostruzione di fabbricato rurale** di classe C ai sensi dell'art. 15.7 delle NTA della Variante generale al PRG identificato alla tav. 2 del Regesto Case Sparse con il n. 281, posto in loc. Lo Stradone in Via Prov.le Uso n. 13 [oggi n. 264] in corrispondenza della progressiva Km + 8,00."

- **certificato di agibilità** relativo a fabbricato ad uso agrituristico n. 2/04 del 23/12/2004 rilasciato in seguito a sopralluogo dell'Ufficio tecnico del Comune di Borghi del 16.12.2004 da cui risulta la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.

- **S.C.I.A.** n. 09/13 del 28.02.2015 per la "realizzazione di piscina, spogliatoi e opere di raccordo all'edificio ad uso agriturismo denominato Ca ***** sito in Via Prov.le Uso, 164 – località Lo Stradone

3. Altre opere

- **D.I.A. n. 02/03 del 08.01.2003** per la “ realizzazione di **opere di reinterro** a porzione di azienda agricola compresa all'interno della fascia di rispetto fluviale identificata al foglio n. 20 con parte dei mapp. 104-173 in loc. Lo Stradone strada prov.le Uso n. 13 progressiva km 8.
- **D.I.A. n. 17/04 del 22.05.2004** per **recinzione** del lotto di terreno prospiciente la Via Prov.le Uso.
(v. all. 4).

13.2. **REGOLARITA' EDILIZIA**

I due permessi di costruire (n. 419-03 e n. 420-03) si sono conclusi con le relative abitabilità/agibilità, mentre per tutte le altre pratiche edilizie non risulta presentata la chiusura dei lavori. Le opere asseverate con le pratiche SCIA 9/13 (piscine e servizi) SCIA 6/15 (foresteria e altre modifiche) non sono state completate e in entrambi i casi il titolo edilizio è scaduto.

Durante il sopralluogo inoltre sono state rilevate le seguenti difformità:

Centro di equitazione

La **scuderia non è conforme** ai progetti depositati in Comune per i seguenti motivi:

- nella parte centrale i box realizzati per ospitare i cavalli sono 33 in luogo dei 29 autorizzati. I box aggiuntivi occupano alcuni locali autorizzati come servizi (un bagno con antibagno, tre vani selleria, un disimpegno, un deposito selle, ecc). I box, che la normativa prevede abbiano una misura minima di 3,00x3,00m (quelli per le fattrici 4,00x 3,00m), sono stati realizzati tutti in difformità dal progetto ma rispettando le attuali misure di legge.
- nella porzione di scuderia che occupa il lato est, autorizzata per uffici e abitazione per il custode (**foresteria**), risultano difformi alcune delle aperture, la distribuzione interna e la destinazione d'uso di alcuni vani. L'appartamento è anche stato ampliato incorporando un ripostiglio a servizio dei box per i cavalli;
- la porzione di scuderia disposta sul lato ovest, che secondo l'ultimo progetto depositato doveva contenere i locali della **club house**, spogliatoi, docce e wc ecc, **non è stata completata** ed è in

parte allo stato grezzo e in parte priva di tamponamento e utilizzata come fienile.

Nel tondino per l'allenamento dei cavalli è stato **variato il manto di copertura**, nel progetto è descritto in lamiera grecata color testa di moro mentre nello stato di fatto è stato realizzato con un telo plastificato di colore bianco-avorio.

Il maneggio coperto ha ottenuto l'agibilità ed è stato accatastato mentre per l'impianto fotovoltaico montato sulla sua copertura non è stata presentata la fine lavori né la variazione catastale.

Il maneggio scoperto è stato autorizzato ma non è stato accatastato.

Edificio ad uso agriturismo

L'edificio ad uso agriturismo **non è conforme** ai progetti depositati a causa delle seguenti variazioni:

- spostamento del portone del garage al piano interrato che è stato posizionato al termine della piazzola coperta che nel progetto risultava esterna all'autorimessa;
- divisione con pannelli in cartongesso dell'autorimessa;
- ampliamento e chiusura con pareti in mattoni e porte in legno del portico posto sul retro del fabbricato;
- realizzazione del solo "grezzo" della piscina e dei suoi servizi che sono posti al piano interrato dell'agriturismo.

Corte

Nella corte comune, sono stati realizzati senza autorizzazione:

- nelle vicinanze dell'agriturismo, una tettoia per proteggere le macchine esterne dell'impianto di condizionamento;
- sul lato SO del maneggio coperto, una tettoia a protezione di materiale e macchinari,
- sparsi tra i fabbricati autorizzati, una serie di box in legno per cani e cavalli e una tettoia in materiale composito;

- una grande serra;
- un capanno appoggiato al prospetto nord della scuderia, all'altezza dell'alloggio del custode;
- a lato del parcheggio, un grande pergolato con struttura in metallo coperta da un telo permeabile con adiacente tettoia per il ricovero della legna da ardere.

Le irregolarità edilizie sopra descritte sono da considerarsi salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella rilasciata dall'Ufficio Edilizia del Comune di Borghi e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

A.14 QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria..

Dai colloqui intercorsi con il tecnico del comune di Borghi, è emerso che **alcune** delle **opere non autorizzate** possono essere **sanate** e **altre** devono essere **rimosse** o riportate allo stato autorizzato e precisamente:

Centro di equitazione

- le modifiche alla partizione interna apportate alla **scuderia** (ai box, ai servizi e alla foresteria) possono, per lo più, rientrare tra quelle ammissibili e possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria alla quale dovrà seguire una SCIA a completamento lavori per terminare le opere al grezzo (locali di servizio e di aggregazione) e una SCEA (Segnalazione certificata di Conformità

Edilizia e Agibilità) che attesti che l'opera realizzata è conforme al progetto originario ed alle successive varianti, dal punto di vista dimensionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

- il telo plastificato utilizzato per la copertura del **tondino** deve essere sostituito con il materiale previsto nel progetto autorizzato (lamiera grecata color testa di moro). L'esecutato ha dichiarato che lo stesso telo copriva il tondino anche durante il sopralluogo effettuato dai tecnici del comune prima del rilascio dell'agibilità. Tale affermazione, se provata, potrebbe evitare la sostituzione del telo.

Edificio ad uso agriturismo

- le **modifiche** all'edificio ad uso **agriturismo** possono rientrare in gran parte tra quelle **ammissibili** e possono essere sanate con una SCIA in sanatoria alla quale dovrà seguire una SCIA a completamento per terminare le opere al grezzo (piscina e suoi servizi) e una SCEA (Segnalazione certificata di Conformità Edilizia e Agibilità) che attesti che l'opera realizzata è conforme al progetto originario ed alle successive varianti, dal punto di vista dimensionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

- l'**ampliamento** del **portico** posto sul retro del fabbricato, realizzato in difformità dal progetto depositato deve essere **rimosso** perché il lotto non ha più alcuna capacità edificatoria.

Corte

- i **capanni**, le **tettoie**, i **box** anche se semplicemente appoggiati sul terreno, **devono essere tutti rimossi** perché sono considerati ampliamenti e il lotto non ha più alcuna capacità edificatoria. Eventualmente le tettoie potrebbero essere trasformate in pergolati (edilizia libera) sostituendo la copertura impermeabile con una permeabile.

- la **serra fissa**, che non è usata come prevedono le norme per l'attività orto-floro-vivistiche, è un'altro **manufatto non sanabile** trattandosi di fatto di un deposito/attrezzaia e quindi di un ampliamento di superficie edificata su terreno privo di capacità edificatoria. La realizzazione nel lotto di una serra utilizzata per le coltivazioni agricole sarebbe comunque non ammissibile. Le norme del RUE prevedono infatti che possano essere realizzate serre per una **superficie totale ≤**

200 mq/ha di superficie fondiaria **contigua** fino ad un massimo di mq 800" mentre la superficie di terreno agricolo dei beni pignorati è inferiore ad un ettaro e le particelle che lo compongono non sono adiacenti fra di loro, né con la serra.

L'Esperto Stimatore, constatato che gli immobili pignorati hanno parti al grezzo da terminare, manufatti da rimuovere, fessurazioni da riparare, opere da sanare, pratiche da completare e oneri da sostenere, ha tenuto conto delle spese necessarie applicando al valore ordinario il coefficiente di riduzione **0,80**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

14.1. NOTA.

L'acquirente comunque, prima di presentare pratiche edilizie o intervenire sull'immobile, dovrà anche accertarsi se il nuovo strumento urbanistico (**PUG** - Piano Urbanistico Generale) previsto dalla legge regionale n. 24 del 2017, sia stato adottato o approvato dal Comune di Borghi e se ha apportato modifiche a quello attualmente vigente.

A.15 QUESITO 15. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno 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.

QUESITO 16. L'E.S.verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica.....

Si allegano gli Attestati di Certificazione Energetica in doppia copia timbrata e firmata in originale dai certificatori per i beni pignorati ad uso:

1. **agriturismo**, attestato n. 05397 – 040245 – 2014 rilasciato il 20.03.2014 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 20.03.2024 nel quale risulta la:

Classe energetica “D” EP tot 40,58 kwh/m2/anno.

2. **centro di equitazione** (alloggio del custode), attestato n. 08079 – 445549 – 2023 rilasciato il 09.06.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 09.06.2033 nel quale risulta la:

Classe energetica “C” EP tot 211,76 kwh/m2/anno.

(v. all. 11)

QUESITO 17. 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....

Le planimetrie catastali dell'edificio destinato all'agriturismo e della scuderia (con i box per i cavalli e la foresteria) non corrispondono allo stato di fatto ma si tratta di opere o trasformazioni per lo più autorizzate che occorre prima ultimare e/o sanare. La variazione catastale con le modifiche va presentata al termine dei lavori o insieme alle pratiche di sanatoria. L'impianto fotovoltaico e il maneggio scoperto possono essere accatastati con la stessa variazione.

I box, la serra e i capanni non autorizzati, realizzati nella corte comune, sono da rimuovere mentre le tettoie, se ridotte a pergolato, non vanno accatastate.

QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....

Le tipologie di coltivazioni riportate in visura possono essere ricondotte alla destinazione attuale

delle tre particelle di terreno agricolo ma vanno rimossi i manufatti non autorizzati che sono stati realizzati sulle part.ile 103 e 104.

QUESITO 19. *L'E.S.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.....*

19.1. CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari noti di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle degli immobili da stimare.

La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'E.S., al fine di determinare il valore unitario dei parametri da utilizzare per i beni pignorati, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) su immobili ad uso ricettivo e residenziale in zona o in zone simili. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie. Le ricerche effettuate fanno ammontare il costo unitario, dei beni corrispondenti siti in zona collinare:

- da € 1.000,00 a € 1.300,00/ mq per gli immobili destinati ad agriturismo con locali ad uso ristorazione e camere per gli ospiti;

- da € 800,00 a € 1.100,00/mq per semplici fabbricati ad uso foresteria;
- da € 250,00 a € 400,00/mq per scuderie;
- da € 150,00 a € 250,00/mq per maneggi coperti;
- da € 30,00 a € 100,00/mq per maneggi scoperti;
- € 10.000,00/ha per i terreni agricoli di piccole dimensioni.



I Valori Agricoli Medi dei terreni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale (**VAM**) per l'anno 2023 per la provincia Forlì-Cesena - Regione Agraria 3 - Colline Savio Rubicone: Comuni di Mercato Saraceno, Borghi, Sarsina, Montiano, Sogliano al Rubicone, Borghi riportano per il pascolo € 4.000,00/ha, per il seminativo € 17.000,00/ha e per il prato € 9.000,00/ha. I valori VAM pubblicati possono essere ricondotti a quelli medi rilevati presso gli operatori.

Per la stima dei beni pignorati si ritiene congruo, dato il perdurare della grave crisi del mercato immobiliare, applicare i seguenti **costi unitari** minimi rilevati presso gli operatori del settore immobiliare: per il fabbricato destinato all'**agriturismo** € 1.000,00/mq; per la **foresteria**/alloggio del custode € 800,00/mq, per la **scuderia** € 250,00/mq, per il **maneggio coperto** € 150,00 /mq, per il **maneggio scoperto** € 30,00/mq e per i **terreni agricoli** il costo medio di valori pubblicati da OMI di € 10.000,00/ha.

19.3. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali. La loro utilizzazione permette di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale. Nel caso in esame sono stati applicati il coefficiente **0,50** alla superficie del portico della scuderia, del piano interrato e dei portici dell'agriturismo, mentre la presenza della grande corte di pertinenza



è stata considerata applicando il coeff. di maggiorazione di 1,05 alla stima dei fabbricati che vi insistono.

Superfici lorde rettificate dei fabbricati (superfici commerciali):

- agriturismo mq 737,52
- alloggio del custode mq 132,84
- scuderia mq 622,00
- maneggio coperto mq 1.627,29
- tondino mq 177,00
- maneggio scoperto mq 3.424,00

Superfici terreni (superfici catastali):

- corte comune di sedime e pertinenza ha 2.97.01
- terreni agricoli ha 0.33.80

17.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Moltiplicando i costi unitari e le superfici commerciali e applicando ai fabbricati il coeff. di maggiorazione di 1,05 la stima ordinaria degli immobili risulta:

agriturismo

mq 737,52 x € 1.000,00/mq x 1,05 = € 774.396,00 arrotondato a € 774.000,00.

=====

centro di equitazione

- alloggio del custode

mq 132,16 x € 800,00/mq x 1,05 = € 111.014,40 arrotondato a € 111.000,00.

- scuderia

mq 622,00 x € 250,00/mq x 1,05 = € 163.275,00 arrotondato a € 163.000,00.

- maneggio coperto con impianto fotovoltaico

mq 1.627,29 x € 150,00/mq x 1,05 = € 256.298,17 arrotondato a € 256.000,00.

- tondino

mq 177,00 x € 135,00/mq x 1,05 = € 25.089,75 arrotondato a

€ 25.000,00.

- maneggio scoperto

mq 3.424,00 x € 30,00/mq = € 102.720,00 arrotondato a

€ 103.000,00.

€ 658.000,00.
=====

terreni agricoli

ha 0.38.80 x € 10.000,00/ha = € 3.880,00 arrotondato a

€ 4.000,00.
=====

Valore ordinario dell'intera proprietà dell'immobile

€ 774.000,00 + € 658.000,00 + € 4.000,00 = € 1.436.000,00

Il valore ordinario di stima per l'intero bene risulta di **€ 1.436.000,00.**

Detrazioni al valore ordinario

a. Si applica al valore ordinario calcolato il **coefficiente di riduzione 0,80** per i costi e lo scomodo dovuti alla regolarizzazione degli abusi e delle difformità rilevate negli immobili autorizzati, alla presenza di manufatti abusivi da rimuovere, alle spese per il completamento delle parti al grezzo e per le relative pratiche edilizie e agli interventi per ovviare alle fessurazioni rilevate in foresteria:

agriturismo

€ 774.000,00. x 0,80 = € 619.200,00 arrotondato € 619.000,00.

centro di equitazione

€ 658.000,00. x 0,80 = € 526.400,00 arrotondato € 526.000,00.

terreni agricoli

€ 4.000,00. x 0,80 = € 3.200,00 .

b. Si detrae inoltre il 10% dal valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice)
per l'assenza della garanzia per vizi:

agriturismo

€ 619.000,00 – 10% = € 557.100,00 arrotondato a € **557.000,00.**

centro di equitazione

€ 526.000,00. – 10% = € 473.400,00 arrotondato a € **473.000,00.**

terreni agricoli

€ 3.200,00. – 10% = € 2.880,00 arrotondato a € **3.000,00.**

Sommando i differenti valori dei singoli beni che la compongono il valore ammonta a:

agriturismo € 557.000,00 + centro di equitazione € 473.000,00 + terreno agricolo € 3.000,00 = €
1.033.000,00.

Il **valore totale di stima finale** dei beni pignorati risulta **€ 1.033.000,00.**

(Euro unmilione trentatremila)

17.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera proprietà.

QUESITO 20. *Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità
dell'immobile....*

E' stata pignorata l'intera proprietà.

QUESITO 21. *L'E.S.evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita..... Indicando
anche il valore locativo dell'immobile;*

Dalle ricerche effettuate risulta che le unità destinate ad **agriturismo**, con analoghe caratteristiche
di tipologia e rifiniture, site in zone simili, sono mediamente locare a 1.400,00-1.900,00 €/mese.

Nel caso in esame, considerando che l'attività è chiusa da diverso tempo, che una porzione

dell'immobile risulta al grezzo (piscina e servizi annessi), che l'agriturismo è privo di gran parte dell'arredamento e che le utenze sono dotate di un unico contatore e vanno condivise con il resto della proprietà, il valore locativo dell'immobile risulta di € 1.200,00/mese. Di conseguenza il canone indicato nel contratto di locazione in essere (€1.000,00/anno) appare **incongruo**.

I **centri per l'equitazione** in genere sono locati a prezzi alquanto variabili perché molto diversi possono essere i fabbricati e i terreni che li compongono. Nel nostro caso tenendo conto che una parte della scuderia è al grezzo, che la superficie della corte ceduta in uso esclusivo non è ben determinata, che l'impianto fotovoltaico non è compreso nell'affitto e che le utenze sono dotate di un unico contatore e vanno condivise con il resto della proprietà, il canone indicato nel contratto di locazione (€ 500,00/mese) risulta **congruo**.

QUESITO 22. ***L'E.S.precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....***

I beni oggetto di stima sono distinti catastalmente in due unità immobiliari, un **fabbricato ad uso agriturismo** e un **centro di equitazione** (composto da una scuderia, un tondino per l'allenamento e un maneggio coperto), che hanno in comune una grande corte di quasi tre ettari sulla quale sono stati realizzati un grande maneggio scoperto e una serie di percorsi e aree per i cavalli delimitate da staccionate a servizio del centro. Nello stato di fatto le due unità immobiliari non sono completamente indipendenti perché oltre a condividere la corte hanno in comune l'accesso dalla strada, lo spazio destinato a parcheggio, l'impianto fotovoltaico e i contatori per le utenze.

Per la **formazione di due lotti**, oltre al frazionamento della grande corte in due porzioni da assegnare in uso esclusivo ad ognuna delle due unità, lasciando comuni la zona di parcheggio e l'accesso dalla strada, sarebbe opportuno quindi stabilire quali opere occorranza per rendere indipendenti gli impianti tecnologici delle due unità immobiliari.

Per accertare lo stato di fatto degli impianti (non presumibile con il semplice rilievo a vista) e ipotizzare di conseguenza le spese per la loro divisione o per nuove realizzazioni di loro parti, occorrerebbe incaricare per i rilevamenti artigiani specializzati. Si evidenzia inoltre che, in caso di

vendita a due distinti acquirenti, le opere necessarie alla separazione degli impianti dovrebbero essere eseguite con il consenso di entrambi.

Nei contratti di locazione in essere, per di più, sono state rilevate alcune sovrapposizioni di porzioni di corte e dei terreni agricoli ceduti in uso esclusivo che potrebbero aprire contenziosi.

Date le problematiche esposte, si ritiene **opportuno che i beni siano venduti in un unico lotto.**

QUESITO 23. L'E.S.acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale della ditta esecutata è il seguente:

- ***** C.F. *****

- ***** C.F. *****

QUESITO 24. L'E.S.acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato

Estratto di matrimonio....

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, iscritto nei registri di matrimonio di ***** al n. 196 - parte II – S.A. Reg. Uff. dell'anno 1979, rilasciato da detto comune in data 25.05.23 e qui allegato, risulta che i signori ***** e ***** hanno contratto matrimonio in ***** in data *****

Alla voce annotazione dell'estratto si legge:

“ Nessuna annotazione” e “Non esistono annotazione di cui alla legge 19.05.1975”.

(v. all. 8).

QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.

Il **centro di equitazione** è occupato dalla ***** (P.IVA *****) che ha sede in Borghi in Via Prov.le Uso, 164, con un “contratto di locazione di immobile urbano diverso da abitazione” registrato.

Nell'alloggio del custode annesso alla scuderia del centro equitazione risiedono gli esecutati e il figlio **** *. Il presidente della ditta affittuaria ha dichiarato che l'esecutato abita con la sua famiglia l'alloggio del custode in seguito ad accordi verbali intercorsi tra loro.

L'**agriturismo** è occupato dal figlio degli esecutati sig. **** *, con un "contratto di affitto di fondo rustico" registrato.

L'affittuario, residente nella foresteria del centro ippico, abita nella struttura e utilizza il piano interrato come officina, deposito di materiali e parcheggio di mezzi.

QUESITO 26. *L'E.S.verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.*

Non ne risultano.

QUESITO 27. *L'E.S.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 potrebbe essere assoggettata ad imposta di registro.

QUESITO 28. *L'E.S.formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....*

L'E.S.ha richiesto la **proroga** del termine inizialmente concesso per il deposito dell'elaborato peritale che le è stata accordata.

QUESITO 29-30. *L'E.S.provveda, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della venditaad inviare copia dell'elaborato peritale al*

creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'ai creditore\i procedente\i, sia all'ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\le mail e\o postale\i che si allega\no al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

NOTE

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

Con osservanza.

L'E.S.

Arch. Elia Morandi

Cesena, 9 giugno 2023

ELENCO ALLEGATI:

1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI

2. PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI ATTUALI
4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
6. ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
7. VISURE CONSERVATORIA RR.II
8. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
11. ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
12. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
13. CONTRATTI DI AFFITTO E LOCAZIONE

