

Ingegnere ANDREA TOMIDEI

STUDIO TECNICO

C.so A. Diaz n. 21 - 47121 FORLÌ - Cell. 328 8828513 -
C.F. TMD NDR 81H17 D704Y - Partita I.V.A. - C.F. 03853730400
Ing.atomidei@gmail.com - andrea.tomidei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 200/2024

promossa da

... omissis ...

contro

... omissis ...

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Andrea Tomidei

SOMMARIO

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 3
02	IDENT., DATI CATAST., CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 4
02.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI e CONFINI	pag. 4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI	pag. 5
02.3	DATI CATASTALI NEL PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE	pag. 7
02.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 7
02.5	RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 12
03	PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag. 30
03.1	PROPRIETA'	pag. 30
03.2	TITOLO PROVENIENZA DEI BENI	pag. 31
03.3	TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 31
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 32
05	PLANIMETRIE CATASTALI	pag. 33
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 34
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 34
08	FORMALITA', VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI	pag. 35
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 35
10	SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	pag. 36
11	DESTINAZIONE URBANISTICA E C.D.U.	pag. 36
12	ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 36
13	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 37
14	OPERE ABUSIVE	pag. 39
15	GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI	pag. 40
16	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 40
17	ESENZIONE OBBLIGO DOTAZIONE A.P.E.	pag. 41
18	NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO	pag. 42
19	NECESSITA' VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO	pag. 42
20	STIMA DEGLI IMMOBILI - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI COMMERCIALI, DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA	pag. 42
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag. 43
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag. 43
20.3	DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 44
20.4	VALORE DI STIMA DEI BENI	pag. 46
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 48
21.1	ESISTENZA CREDITORI, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 48
22	ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA	pag. 49
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 52
24	CODICE FISCALE	pag. 52
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE	pag. 52
26	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA	pag. 52
27	CAUSE PENDENTI	pag. 53
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 53
29	ISTANZA DI PROROGA	pag. 53
32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag. 54
33	ELENCO ALLEGATI	pag. 55

Il sottoscritto **Ingegnere ANDREA TOMIDEI**, con **Studio Professionale in Forlì, C.so A.Diaz n° 21**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n° 68/B ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio per il Tribunale di Forlì al n° 43, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Fabio Santoro a mezzo Pec in data 27/03/2025 con Verbale di accettazione incarico e giuramento in data 02/04/2025, visionati i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i vari uffici e fissato l'inizio del sopralluogo in data 09.05.2025 alle ore 9,00, descrive quanto segue:

SI PROCEDE PER N.2 LOTTI
(LOTTO A e LOTTO B)

01) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta ... il debitore ... della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ...

Gli esecutati ... omissis ... sono stati avvisati rispettivamente con lettera Raccomandata1 N. 20104508915-3 e N. 20104508914-2 in data 09/04/2025, presso la residenza sita in Comune di ... omissis ... Le raccomandate non sono state ritirate. Pertanto si è provveduto ad un secondo invio con lettera Raccomandata1 con R.R. N. 05442299672-5 e N. 05442299673-6 e in data 08/05/2025 presso la residenza sita in Comune di ... omissis ... e sempre con Raccomandata1 con R.R. N. 05442297277-0 e N. 05442297275-8 in data 09/06/2025, presso l'immobile oggetto di Pignoramento immobiliare sito in Comune di Predappio (FC), loc. Fiordinano, Strada vicinale Piola-Fusa-Rocca delle Caminate. Anche queste raccomandate non sono state ritirate. Alla presenza del Custode giudiziario incaricato, Dott.ssa Chiara Casadei Turrone, il sottoscritto si è recato sul posto, precisamente in data 27 giugno 2025 dalle ore 9,00 nel fabbricato posto in Comune di Predappio (FC), via Fusa e nell'appezzamento di terreno agricolo limitrofo. In tale occasione grazie alla collaborazione di alcuni vicini di casa è stato reperito il recapito telefonico dell'esecutato, ... omissis ..., che è stato contattato e con il quale è stato fissato una nuova data per il sopralluogo. Finalmente, in data 04 luglio alle ore 9,00 è stato eseguito il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento in presenza del Custode Giudiziario e dell'esecutato ... omissis ...

Le Raccomandate inviate si *allegano*, così come si *allega* il Verbale del Custode giudiziario.

02) Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.

02.1-a) Identificazione dei beni e confini – LOTTO A

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto A** è in proprietà agli esecutati ... **omissis** ..., *per la quota di 3/4* e ... **omissis** ..., *per la quota di 1/4*.

Il bene relativo al **Lotto A** consiste in un appartamento che si sviluppa al piano terra e primo di un fabbricato abitativo, composto complessivamente da due appartamenti ed un garage, sito in Comune di Predappio (FC), loc. Fiordinano, via Fusa n.12, nonché l'area coperta di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Foglio 61 Particella 31 di Mq. 237,00 (Ente Urbano).

L'accesso all'abitazione avviene dalla particella 176 del Fg. 61, che attualmente non risulta oggetto di pignoramento immobiliare. La particella 176 del Fg. 61 risulta distinta al Catasto Terreni del comune di Predappio, con destinazione agricola e qualità "seminativo", ma di fatto risulta essere la corte del fabbricato abitativo. Gli esecutati risultano proprietari della particella 176 del Fg. 61 rispettivamente per la quota di 3/12 (... **omissis** ...) e di 1/12 (... **omissis** ...).

Al Catasto Fabbricati del Comune di Predappio l'appartamento è distinto al Foglio 61 con la particella 31 Subalterno 9. L'appartamento in oggetto confina con i subalterni 7 e 8 della particella 31 e con la particella 176, salvo altri.

02.1-b) Identificazione dei beni e confini – LOTTO B

I beni oggetto di stima relativi al **Lotto B** sono in proprietà agli esecutati ... **omissis** ..., *per la quota di 3/4* e ... **omissis** ..., *per la quota di 1/4*.

I beni relativi al **Lotto B** consistono in un capannone agricolo con relativa corte

esclusiva, in un appezzamento di terreno agricolo collinare di mq. catastali pari a 13.397,00, che si sviluppa a nord di via Fusa e di un appezzamento di terreno agricolo collinare di mq. catastali pari a 26.199,00, che si sviluppa a sud di via Fusa, siti in Comune di Predappio, loc. Fiordinano, via Fusa 12.

Si accede ai terreni agricoli oggetto di pignoramento da via Fusa. Il capannone agricolo, che un tempo era probabilmente raggiungibile con i mezzi agricoli attraverso i terreni coltivati, oggi non risulta più accessibile se non a piedi inoltrandosi nella boscaglia. Sia la corte esclusiva del capannone agricolo, sia il terreno agricolo adiacente versano in stato di abbandono e sono ormai invasi da vegetazione spontanea, arbusti e piante di vario genere.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Predappio il capannone agricolo con corte esclusiva è distinto al Foglio 61 con la particella 137, il terreno agricolo collinare che si sviluppa a nord di via Fusa è distinto al Catasto Terreni al Fg. 61 con le particelle 29 e 63, mentre il terreno agricolo collinare che si sviluppa a sud di via Fusa è distinto al Catasto Terreni al Foglio 61 con le particelle 32, 33, 38, 54, 56, 78, 79. Il capannone agricolo con corte esclusiva e l'appezzamento di terreno agricolo collinare di mq. 13.397,00 che si sviluppa a nord di via fusa, oggetto di pignoramento immobiliare confinano con le particelle 15, 25, 57, 58, 59, 61, 174, 176, con via Fusa e con il rio della Valona, salvo altri; l'appezzamento di terreno agricolo collinare di mq. 26.199,00 che si sviluppa a sud di via Fusa, oggetto di pignoramento immobiliare confina con le particelle 43, 44, 62, 68, 71, 72, 73, 74, 174, 176 del Fg. 61, con le particelle 29 e 34 del Fg. 62 e con via Fusa, salvo altri.

0.2.2-a) Dati Catastali attuali LOTTO A

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto A** è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Predappio con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

-Foglio 61 - particella 31 Subalterno 9 - Categoria A/3 Classe 2^a - Consistenza Vani 6 - Superficie totale mq 160 – Superficie totale escluse aree scoperte mq 158 - Rendita € 464,81 – Strada Massera Fiordinano n.12 - Piano T-I.

Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del

Comune di Predappio al **Foglio 61 Particella 31 di mq. 237** - Ente Urbano.

Si allega la documentazione catastale.

0.2.2-b) Dati Catastali attuali LOTTO B

I beni oggetto di stima relativi al **Lotto B** sono distinti al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Predappio con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

-Foglio 61 - particella 137 - Categoria D/10 - Rendita € 132,00 – Strada Massera Fiordinano n. 12 - Piano T.

Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Predappio al **Foglio 61 Particella 137 di mq. 475** - Ente Urbano.

-Foglio 61 - particella 29 – Qualità Seminativo Classe 2^a - Superficie mq. 6.483 – Redditi: domenicale € 25,11, agrario € 25,11.

-Foglio 61 - particella 32 – Qualità Bosco Ceduo Classe 1^a - Superficie mq. 2.305 – Redditi: domenicale € 0,95, agrario € 0,71.

-Foglio 61 - particella 33 – Qualità Seminativo Classe 2^a - Superficie mq. 1.320 – Redditi: domenicale € 5,11, agrario € 5,11.

-Foglio 61 - particella 38 – Qualità Seminativo Classe 3^a - Superficie mq. 17.672 – Redditi: domenicale € 45,63, agrario € 59,32.

-Foglio 61 - particella 54 – Qualità Seminativo Classe 2^a - Superficie mq. 1.225 – Redditi: domenicale € 4,74, agrario € 4,74.

-Foglio 61 - particella 56 – Qualità Semin Arbor Classe 3^a - Superficie mq. 2.458 – Redditi: domenicale € 6,98, agrario € 8,89.

-Foglio 61 - particella 63 – Qualità Semin Arbor Classe 3^a - Superficie mq. 6.914 – Redditi: domenicale € 19,64, agrario € 25,00.

-Foglio 61 - particella 78 – Qualità Seminativo Classe 3^a - Superficie mq. 1.158 – Redditi: domenicale € 2,99, agrario € 3,89.

-Foglio 61 - particella 79 – Qualità Seminativo Classe 2^a - Superficie mq. 61 – Redditi: domenicale € 0,24, agrario € 0,24.

Si allega la documentazione catastale.

02.3) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione del

medesimo e corrispondenza fra gli stessi.

Atto di Pignoramento immobiliare Repertorio n. 4171 del 23/12/2024

I dati catastali indicati nel Pignoramento relativi ai beni in oggetto corrispondono ai dati catastali attuali.

Nota di trascrizione art. 1008 del 21/01/2025

I dati catastali indicati nelle Nota di Trascrizione del Pignoramento, sono corrispondenti a quelli dell'Atto di Pignoramento.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare e la Nota di Trascrizione si *allegano*.

02.4-a) Descrizione degli immobili LOTTO A

Piena proprietà, agli esecutati, rispettivamente per la quota di 3/4 al ... omissis ... e per la quota di 1/4 al ... omissis ..., del bene ubicato nel Comune di Predappio (FC), loc. Fiordinano, Via Fusa n.12.

Il bene relativo al **Lotto A** consiste in un appartamento che si sviluppa al piano terra e primo di un fabbricato abitativo, composto complessivamente da due appartamenti ed un garage, sito in Comune di Predappio (FC), loc. Fiordinano, via Fusa n.12, nonché l'area coperta di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Foglio 61 Particella 31 di Mq. 237,00 (Ente Urbano).

L'accesso all'abitazione avviene dalla particella 176 del Fg. 61, che attualmente non risulta oggetto di pignoramento immobiliare. La particella 176 del Fg. 61 risulta distinta al Catasto Terreni del comune di Predappio, con destinazione agricola e qualità "seminativo", ma di fatto risulta essere la corte del fabbricato abitativo. Gli esecutati risultano proprietari della particella 176 del Fg. 61 rispettivamente per la quota di 3/12 (... omissis ...) e di 1/12 (... omissis ...).

L'**appartamento** è composto, al piano terra, da un piccolo vano ad uso ingresso, da un vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno e da un vano ad uso retro utilizzato come cucina, al piano primo, da tre vani ad uso camera da letto, da due vani ad uso disimpegno, da un vano ad uso bagno e da un balcone. Al piano terra sono presenti anche dei locali destinati a servizi abitativi con accesso dall'esterno, più precisamente, un vano ad uso ripostiglio in cui è stato ricavato un piccolo vano ad uso w.c. e da cui, attraverso una piccola apertura, si può accedere ad un vano tecnico di altezza circa cm 87 ubicato sotto al vano ad uso retro ed un vano ad uso cantina. Al piano terra, l'altezza del vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno risulta pari

a circa m. 2,87, l'altezza del vano ad uso retro utilizzato come cucina risulta pari a circa m. 2,96, l'altezza del vano ad uso ripostiglio risulta pari a circa m. 2,24 sotto assito, ad eccezione di una parte del vano ad uso ripostiglio dove non è presente il tavolato in legno in cui l'altezza risulta pari a circa m. 3,97, l'altezza del vano ad uso w.c. risulta pari a circa m. 2,22 sotto assito, l'altezza del vano ad uso cantina risulta pari a circa m. 3,14. Al piano primo, l'altezza dei vani risulta pari a circa m. 3,00.

La pavimentazione del vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno è in gres porcellanato effetto cotto con mattonelle di dimensioni cm 33x33 montate in diagonale, la pavimentazione del piccolo vano ad uso ingresso e del vano ad uso retro è in gres porcellanato effetto cotto con mattonelle di dimensioni cm 33x33 montate in squadro, il battiscopa nel piccolo vano ad uso ingresso e nel vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno è in gres di altezza cm. 8, il rivestimento del vano ad uso cucina è in ceramica con mattonelle di dimensione cm 20x20, presente solo su due lati del vano, nella fascia centrale, per un'altezza pari a circa cm. 100, la pavimentazione di un vano ad uso camera da letto è in gres porcellanato con mattonelle di dimensioni cm 33x33 montate in diagonale, la pavimentazione di un vano ad uso camera da letto è in gres porcellanato con mattonelle di dimensioni cm 20x20, la pavimentazione di un vano ad uso camera da letto è in laminato effetto legno con listelli di dimensioni cm 128x19, la pavimentazione del vano ad uso bagno è in gres con mattonelle di dimensioni cm 20x20 così come il rivestimento per un'altezza pari a cm 180, la pavimentazione del balcone è in gres porcellanato con mattonelle di dimensioni cm 25x15 con elemento a L perimetrale in marmo "trani" o similare, la pavimentazione del vano ad uso ripostiglio è in cemento in gran parte deteriorato, la pavimentazione del vano ad uso w.c. è in gres porcellanato con mattonelle di dimensioni cm 15x15 montate in squadro, il rivestimento è in ceramica con mattonelle di dimensioni cm 33x25 per un'altezza di circa cm 200, la pavimentazione del vano ad uso cantina è con tavelle in cotto ed è in gran parte deteriorata.

Le pareti ed i soffitti interni dell'abitazione sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato, ad eccezione del vano ad uso ingresso e del vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno dove è presente un controsoffitto in legno. L'intonaco, in alcuni punti al piano terra, per la risalita dell'umidità ed in alcuni punti al piano primo per probabili infiltrazioni di acqua nel tetto, risulta deteriorato. Le pareti ed il soffitto del

vano ad uso cantina con accesso dall'esterno è rifinito con intonaco civile tinteggiato in gran parte deteriorato. Nel vano ad uso cantina è stata realizzata una parete in mattoni semipieni di divisione con altra unità abitativa che non risulta intonacata, così come non risulta intonacato un pilastro in mattoni realizzato probabilmente per consolidare una trave in c.c.a. in parte deteriorata, con ferri scoperti dal calcestruzzo. Le pareti del vano ad uso ripostiglio sono rifinite in parte ad intonaco civile, alcune porzioni di pareti non risultano intonacate. Le pareti esterne sono in parte rifinite ad intonaco civile in alcune zone deteriorato e in parte rifinite con mattoni in laterizio e sasso a vista.

La scala che collega il piano terra al piano primo è in muratura e si articola in tre rampe. La prima rampa, in partenza dal piano terra, conduce ad un pianerottolo intermedio dal quale si diramano due rampe distinte che permettono l'accesso ai diversi ambienti del piano primo. Le alzate e le pedate della rampa principale e di una delle rampe superiori, quella che conduce ad un vano ad uso camera da letto, risultano rivestite con mattonelle in gres porcellanato. La porzione di rampa in partenza dal pianerottolo intermedio, che conduce ai restanti vani al piano primo ha alzate e pedate rifinite in marmo "trani" e similare.

Gli infissi esterni dell'abitazione sono in legno e vetro singolo, ad eccezione di un infisso di un vano ad uso camera da letto al piano primo, che è in legno con vetrocamera, le tapparelle sono in legno. Le porte di collegamento interne sono in legno tamburato tipo "abete" o similare, verniciate, le banchine e le soglie sono in marmo "trani" o similare. La porta di accesso all'appartamento è blindata con spioncino e sopraluce. All'ingresso esterno dell'appartamento è stata realizzata una cornice in mattoni a vista ed una tettoia in legno con copertura in lamiera. Gli infissi dei servizi abitativi sono in ferro con vetro singolo, la porta di accesso al vano ad uso ripostiglio e al vano ad uso w.c. è in ferro e vetro singolo in parte deteriorata, la porta d'ingresso del vano ad uso cantina è in legno con sopraluce.

L'impianto elettrico dell'appartamento è sottotraccia con salvavita posizionato nel vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno. L'impianto di riscaldamento, apparentemente alimentato da termocamino, non risulta funzionante. I radiatori sono in gran parte mancanti.

Nel vano ad uso cantina non risulta presente l'impianto elettrico, mentre nei vani ad uso ripostiglio e w.c. l'impianto elettrico risulta esterno con canaline in pvc. Anche i servizi abitativi non risultano riscaldati.

I sanitari dei vani ad uso bagno e w.c. ed i lavandini sono in ceramica bianca.

Al piano terra la superficie calpestabile del vano ad uso ingresso risulta pari a circa mq. 1,50; la superficie calpestabile del vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno risulta pari a circa mq. 23,00; la superficie calpestabile del vano ad uso retro utilizzato come cucina risulta pari a circa mq. 5,70; la superficie calpestabile del vano ad uso cantina risulta pari a circa mq. 38,00; la superficie calpestabile del vano ad uso ripostiglio risulta pari a circa mq. 8,00; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 2,00; al piano primo, la superficie calpestabile di un vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 2,80; la superficie calpestabile di un vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 5,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso bagno risulta pari a circa mq. 4,50; la superficie calpestabile di un vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 16,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 17,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 14,00.

L'appartamento con i relativi servizi abitativi risulta in stato di conservazione scadente.

02.4-b) Descrizione degli immobili LOTTO B

Piena proprietà, agli esecutati, rispettivamente per la quota di 3/4 al ... omissis ... e per la quota di 1/4 al ... omissis ..., del bene ubicato nel Comune di Predappio (FC), Via Fusa n.12.

I beni relativi al **Lotto B** consistono in un capannone agricolo con relativa corte esclusiva, in un appezzamento di terreno agricolo collinare di mq. catastali pari a 13.397,00, che si sviluppa a nord di via Fusa e in un appezzamento di terreno agricolo collinare di mq. catastali pari a 26.199,00, che si sviluppa a sud di via Fusa, siti in Comune di Predappio, loc. Fiordinano, via Fusa 12.

Si accede ai terreni agricoli oggetto di pignoramento da via Fusa. Il capannone agricolo, che un tempo era probabilmente raggiungibile con i mezzi agricoli attraverso i terreni coltivati, oggi non risulta più accessibile se non a piedi

inoltrandosi nella boscaglia. Sia la corte esclusiva del capannone agricolo, sia il terreno agricolo adiacente versano in stato di abbandono e sono ormai invasi da vegetazione spontanea, arbusti e piante di vario genere.

Il **capannone agricolo** è composto da un unico ambiente aperto su tutti i lati, ed ha struttura con pilastri, travi, tiranti, arcarecci in ferro e manto di copertura in eternit in parte deteriorato. Il capannone è privo di tamponamenti, la pavimentazione del capannone è rifinita in terra mista a ghiaia. Due pilastri in ferro risultano in parte inclinati. La corte del capannone è ricoperta di arbusti, sterpaglie e alberi di vario tipo. L'altezza del capannone agricolo rilevata sotto al tirante in ferro risulta pari a circa m. 4,20.

Il capannone risulta in pessimo stato di conservazione.

Il **terreno agricolo collinare** che si sviluppa a nord di via Fusa, è distinto al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Fg. 61 Part. 29 e 63 come "seminativo" e risulta di complessivi mq. catastali pari a 13.397,00. Tale terreno agricolo risulta in parte incolto (circa mq. 4.000,00 della part. 29 risultano destinati a bosco e ad alberi da frutta abbandonati e circa mq. 2.800,00 della particella 63, risultano destinati a vigneto abbandonato) ed in parte è coltivato con erba medica.

Al fine di garantire la piena accessibilità al fondo agricolo che si sviluppa a nord di via Fusa, si rende necessario eseguire opere di adeguamento e allargamento dell'accesso agricolo. La particella 29 del Fg. 61, inoltre, risulta in forte declivio verso il rio della Valona.

Il terreno agricolo collinare che si sviluppa a nord di via Fusa, risulta in pessimo stato di conservazione, fatta eccezione per la porzione di terreno di circa mq. 6.500,00 coltivata con erba medica.

Il **terreno agricolo collinare** che si sviluppa a sud di via Fusa, è distinto al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Fg. 61 con le particelle 32, 33, 38, 54, 56, 63, 78 e 79 e risulta di complessivi mq. catastali pari a 26.199,00. Il terreno agricolo collinare è in gran parte coltivato con erba medica (circa mq. 18.000) ed in parte destinato a bosco (circa mq. 8.000,00).

Il terreno agricolo collinare che si sviluppa a sud di via Fusa, risulta in sufficiente stato di conservazione.

02.5) Rappresentazione fotografica LOTTI A-B

E' stato eseguito un **rilievo fotografico** dei beni in oggetto relativi ai **Lotti A-B** ed **elaborati grafici** degli immobili, che si *allegano*. Di seguito, alcune foto significative.

LOTTO A - APPARTAMENTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

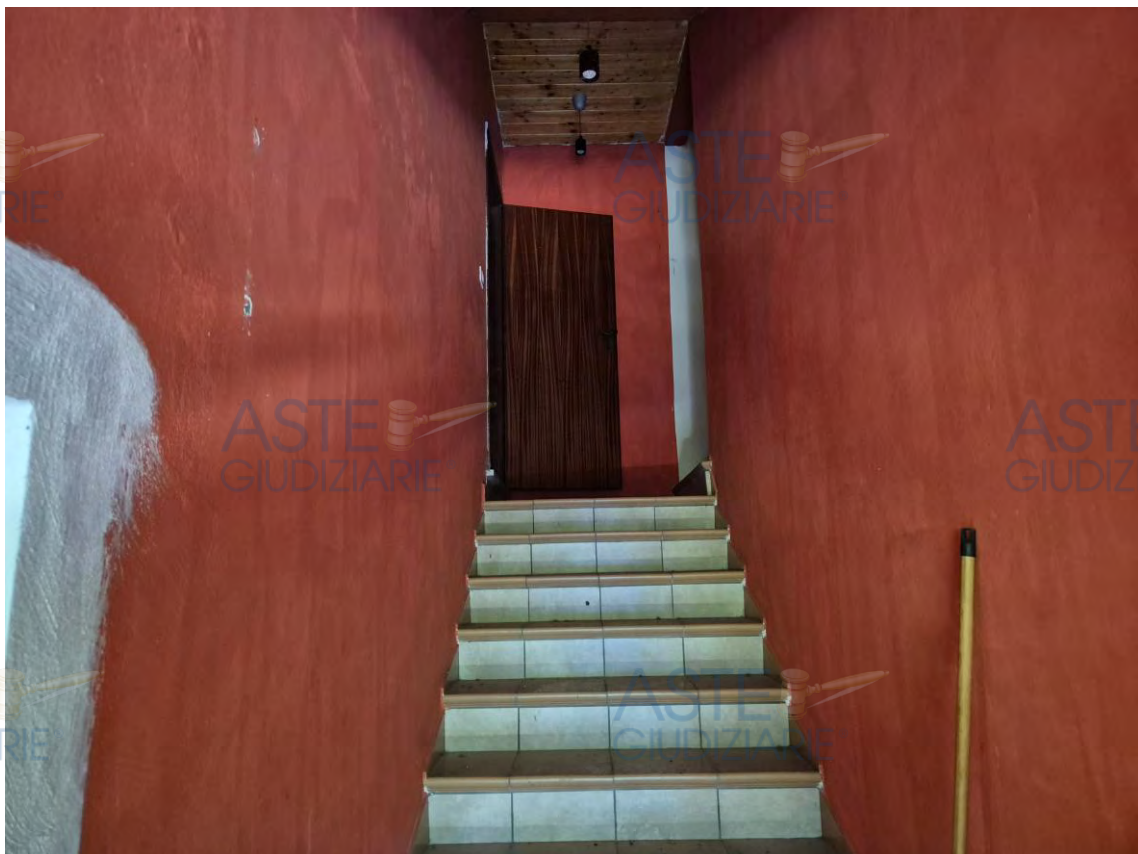
ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 12 di 54

ASTE
GIUDIZIARIE®









ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

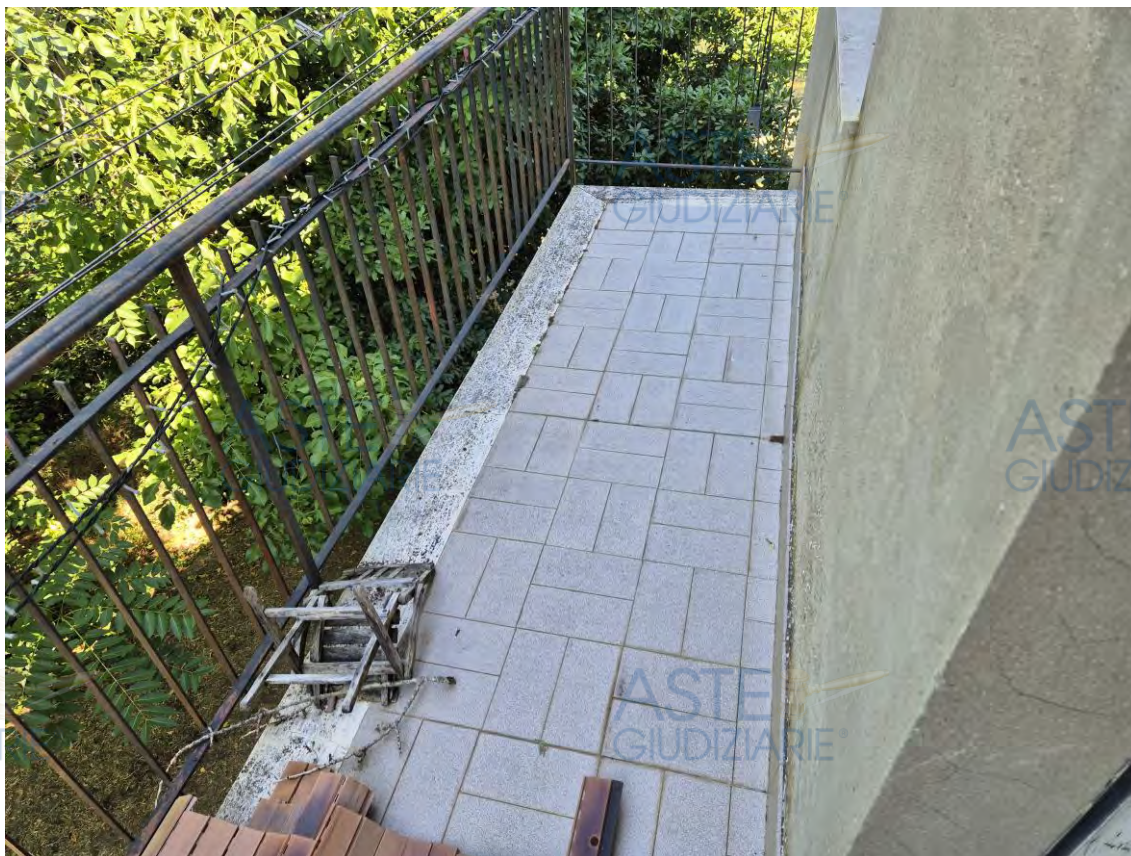
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





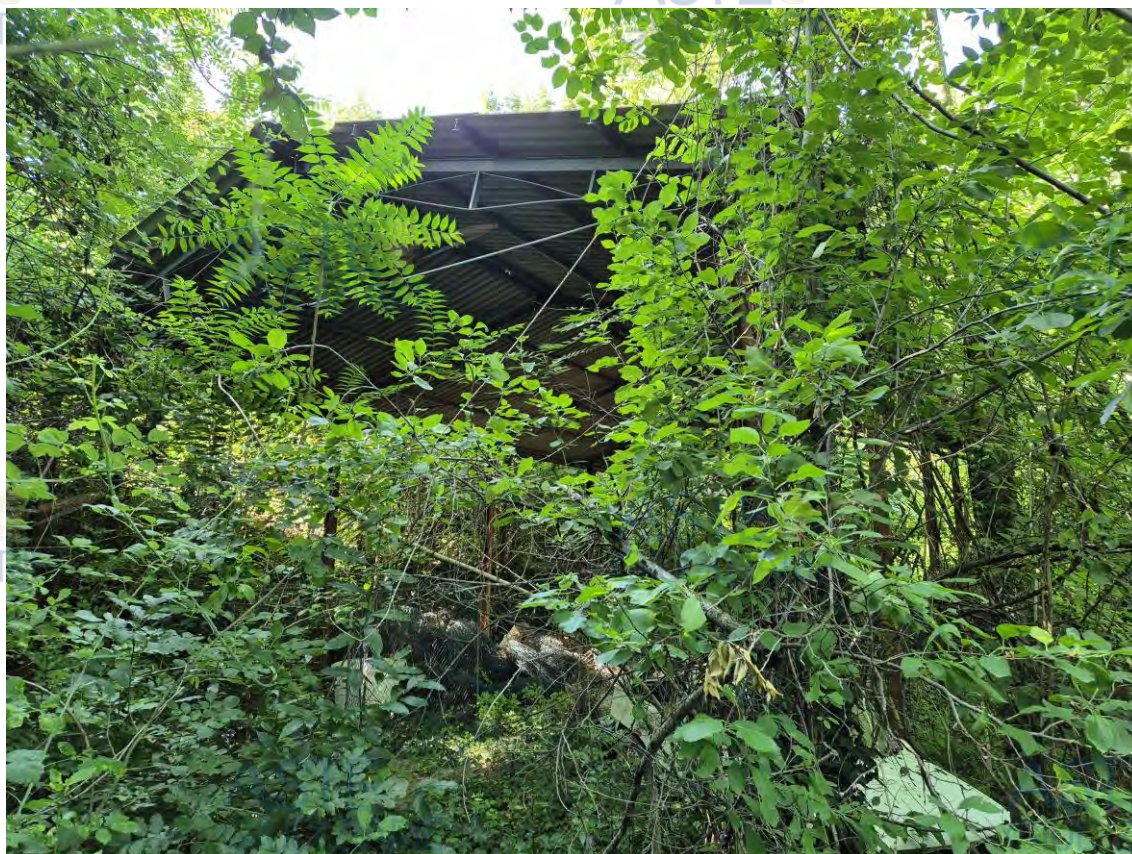






















03) *Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa, solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*

03.1) Proprietà LOTTI A-B

I beni pignorati relativi ai **Lotti A-B** risultano in piena proprietà agli esecutati ... omissis ..., per la quota di 3/4 e ... omissis ..., per la quota di 1/4.

03.2) Titolo di provenienza dei beni, all'esecutata, relativi ai Lotti A-B

La quota di 2/4 degli immobili oggetto di pignoramento in favore dell'esecutato ...

omissis ..., sopra generalizzato, è pervenuta in virtù del seguente atto:

- **Atto Notaio Dott. Eugenia Trofimen Di Florio, Notaio in Forlì, del 11/10/2007**

Repertorio 32430, trascritto a Forlì il 22/10/2007 all'art. 20521/11693, in cui i ...

omissis ... acquistavano la quota di 2/4 ciascuno, dei beni oggetto di pignoramento, situati in Comune di Predappio (FC), località Fiordinano, via Fusa n.12, dai ...
omissis ...

La quota di 1/4 ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento in favore degli esecutati ... omissis ..., sopra generalizzati, è pervenuta in virtù del seguente atto:

- **Denuncia di Successione in morte di ... omissis ..., deceduta in data 16/02/2009, registrata a Forlì, in data 15/07/2015 al numero 855/9990/15, trascritta a Forlì in data 21/07/2015 ai nn. 10745/7310.**

- **Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 20/04/2009 n. 507 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 07/05/2009 ai nn. 8525/5045.**

- **Accettazione tacita d'eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 08/05/2024 ai nn. 7822/5667.**

Si *allegano* Atti e Note di Trascrizione relative.

03.3) Titoli antecedenti fino a coprire il ventennio relativamente ai Lotti A-B

- Risalendo fino a coprire il ventennio, si evidenziano, oltre ai passaggi già sopra citati al *Punto 3.2*, i seguenti atti:

- a seguito di **Denuncia di Successione in morte di ... omissis ..., deceduto in data 12/08/2002, registrata a Forlì in data 10/02/2003 al numero 16/685, trascritta a Forlì in data 05/03/2003 ai nn. 4518/3002, i ... omissis ... divennero proprietari per la quota di 2/4 ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare.**

Il ... omissis ... divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù di:

- **Atto di Donazione del 08/05/1981 del Notaio Raspanti Maria Assunta di Forlì (FC) numero 36212/529 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 23/05/1981 ai nn. 6096/4397 da ... omissis ...;**

- **Atto di Donazione della nuda proprietà del 19/12/1988 del Notaio Raspanti Maria Assunta di Forlì (FC) numero 111054/2146 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 17/01/1989 ai nn. 745/610 da ... omissis ...;**

Nella documentazione in atti è presente Relazione Notarile redatta in data 23/01/2025 dal Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA), a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

04) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per i beni in oggetto, l'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica aggiornata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, ai nominativi degli esecutati, relativamente ai beni oggetto di perizia alla data del 16/09/2025, con un successivo ulteriore controllo telematico in data 04/10/2025, da cui si evince che in data successiva al Pignoramento immobiliare non risultano gravare sugli immobili ulteriori seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni.

A migliore chiarimento si elencano le formalità esistenti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento immobiliare, in atti in capo agli esecutati ... omissis ...:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 22/10/2007 - Registro Particolare 11693 - Registro Generale 20521 - Pubblico Ufficiale DI FLORIO EUGENIA TROFIMENA - Repertorio 32430/8273 del 11/10/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in PREDAPPIO (FC)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 22/10/2007 - Registro Particolare 4949 Registro Generale 20523 - Pubblico Ufficiale DI FLORIO EUGENIA TROFIMENA - Repertorio 32431/8274 del 11/10/2007 - IPOTECA VOLONTARIA - derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in PREDAPPIO (FC)

SOGGETTO DEBITORE

3. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 07/05/2009 - Registro Particolare 5045 - Registro Generale 8525 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 507/2009

del 20/04/2009 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 5667 del 08/05/2024

4. **ISCRIZIONE** CONTRO del 17/02/2012 - Registro Particolare 427 Registro Generale 2792 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' SEZ. CESENA – Repertorio 635/2011 del 15/07/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE – derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in PREDAPPIO (FC)

SOGGETTO DEBITORE

5. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 21/07/2015 - Registro Particolare 7310 - Registro Generale 10475 - Pubblico ufficiale FORLI' Repertorio 855/9990 del 15/07/2015 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in PREDAPPIO (FC)

6. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 08/05/2024 - Registro Particolare 5667 - Registro Generale 7822 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 507 del 20/04/2009 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in PREDAPPIO (FC)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5045 del 2009

7. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/01/2025 - Registro Particolare 738 - Registro Generale 1008 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 4171 del 23/12/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PREDAPPIO (FC)

Si allegano: Elenco sintetico e Note relative.

05) Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

L'Esperto Stimatore ha provveduto a visionare, e successivamente ad estrarre le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento e gli estratti di mappa, risultanti presso l'Agenzia delle Entrate.

La planimetria catastale e gli estratti di mappa, vengono *allegati*.

06) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

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 (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del

matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

I beni oggetto di stima relativi al *Lotto A* risultano nella disponibilità degli esecutati. Il capannone agricolo descritto nel *Lotto B* risulta nella disponibilità degli esecutati, mentre i terreni agricoli descritti nel *Lotto B* distinti al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Fg. 61 con le particelle 29, 33, 38, 56, 63 e 78 risultano affittati con regolare contratto d'affitto. Si precisa che per accedere al capannone agricolo è necessario attraversare i terreni agricoli in affitto. Non risultano affittate le particelle 32, 54 e 74 del Fg. 61, di mq. catastali 3.591 (terreni prevalentemente incolti e destinati a bosco). Il contratto d'affitto dei terreni agricoli descritti nel *Lotto B* risulta essere il seguente: Contratto n. 2657 3T del 2023, con durata fino al 31/12/2027.

Si allega il contratto d'affitto.

08) Verifichi 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. n. 42/04, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex testo unico "beni culturali", vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente

Le particelle 29, 31, 32, 33, 38, 54, 56, 63, 78, 79, 137, del Foglio 61 così distinte al Catasto Terreni del Comune di Predappio, sono gravate dai seguenti vincoli e tutele:

- **Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE)**

- Aree non percorse dal fuoco
- Vincolo idrogeologico – R.D. 3267/1923 e LR 3/1999
- Vincolo sismico
- Sistema dei crinali e sistema collinare – Bassa Collina

Le particelle 32, 33, 38, 54, 56, 78, 79 sono interessate da **Siti di interesse comunitario – Art. 30 PTCP.**

Le particelle 29, 32, 38, 79, 137 sono interessate da **Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) – Det. 12378 del 16/07/2020**

Le particelle 29 e 137 sono interessate da **Vincolo idraulico Regio Decreto 25/07/1904 n. 523.**

Le particelle 29, 32, 33, 38, 78 sono interessate da **Sistema forestale e boschivo – Formazioni boschive del piano basale submontano regolata dall'art. 2.2 del P.S.C.**

Le particelle 32, 33, 38, 56 e 63 sono interessate da **Corpi di frana quiescenti – privi di periodicità stagionali regolata dall'art. 2.15 del P.S.C.**

La particella 31 è interessata da **Individuazione degli insediamenti e infrastrutture del territorio rurale RUE/PSC: altro insediamento (LR n. 20/2000, art. A-16) – regolata dall'articolo: 3.3.3. del R.U.E.**

09) 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;

Non risultano vincoli od oneri gravanti sul bene in oggetto.

10) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Non risultano spese condominiali, in quanto trattasi di un appartamento (*Lotto A*) che insiste in un fabbricato di complessivi due appartamenti, di un capannone agricolo e di terreni agricoli collinari (*Lotto B*).

11) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

La destinazione urbanistica del terreno su cui sorgono i beni descritti nei *Lotti A-B* distinti al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Foglio 61 particelle 29, 31, 32, 33, 38, 54, 56, 63, 78, 79 e 137, risulta essere:

- **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo – olivicola e presenza di elementi naturalistici – ambientali – A – 18° - regolata dall'articolo: 3.33 del P.S.C.**
- **Zonizzazione RUE – Territorio rurale – regolata dall'articolo: 3.1.1 del R.U.E.**

Si *allega* Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 9208/2025, rilasciato in data 16/09/2025 dal Comune di Predappio.

12) Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità.

Verrà richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica da allegare al decreto di trasferimento qualora il professionista delegato alle operazioni di vendita li richieda, per l'intervenuta vendita dei beni immobili pignorati, relativamente ai *Lotti A-B*.

13) Verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

E' stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Predappio, per reperire gli atti abilitativi relativi all'appartamento (*Lotto A*) ed al capannone agricolo (*Lotto B*) si riferisce quanto segue.

LOTTO A

Il fabbricato abitativo è stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967, successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia** n. 48 del 31/03/1976 *per ampliamento di fabbricato colonico*;
- **D.I.A.** P.G. 1997 del 22/02/2207 *per cambio di destinazione d'uso senza opere da rurale a residenziale*;
- **Scheda tecnica di fine lavori** P.G. 2270 del 03/03/2008.

Rispetto agli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi vi sono alcune difformità che secondo l'E.S. rientrano nel novero delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19-bis della Legge Regionale 23/2004 e sono le seguenti:

- Lieve differenza di alcune quote interne dei vani;
- differenza dell'andamento della copertura;
- presenza di una canna fumaria nel vano ad uso camera da letto al piano primo;
- presenza di un pilastro intonacato nel vano ad uso cantina.

Per la differenza dell'andamento della copertura sarà ad ogni modo necessaria una pratica di idoneità statica redatta da un ingegnere strutturista, mentre per le restanti lievi tolleranze costruttive, trovandosi il fabbricato in zona sismica, sarà necessaria un'asseverazione sismica, redatta da tecnico abilitato, in cui si dichiara che tali difformità riscontrate rispettano le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

Alcune difformità riscontrate, invece, per l'E.S. non rientrano nel novero delle tolleranze costruttive e sono le seguenti:

- divisione del fabbricato abitativo in due unità immobiliari;
- differente posizione della parete divisoria tra il vano ad uso retro ed il vano ad uso ripostiglio al piano terra;
- differente posizione della parete divisoria tra il vano ad uso bagno ed il vano ad uso camera da letto al piano primo;
- il vano ad uso retro viene utilizzato come cucina (da ripristinare l'uso);
- cornice in mattoni faccia a vista all'ingresso dell'abitazione (da rimuovere);
- nel vano ad uso ripostiglio al piano terra è stato realizzato un vano ad uso w.c. (non sanabile perché non rispetta l'altezza minima);
- tamponamento parziale dell'apertura esterna del ripostiglio al piano terra;
- l'apertura di collegamento tra il vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno ed il vano ad uso cantina risulta tamponata;

- nel vano ad uso cantina al piano terra sono stati realizzati un pilastro in muratura a sostegno della trave in c.c.a. ammalorata ed un muro di tamponamento con mattoni di vario genere;

- sono state realizzate due pareti nel disimpegno al piano primo lato est per rendere effettivamente indipendente l'abitazione;

- presenza di soppalco nel vano ad uso ripostiglio (va ripristinato il solaio in legno).

Per regolarizzare tali difformità è necessaria una pratica tipo SCIA in sanatoria con relativa pratica sismica allegata.

Inoltre non essendo stato rilasciato il Certificato di Abitabilità per l'immobile sarà necessaria una pratica di tipo SCEA per regolarizzare l'abitabilità del fabbricato.

Il costo per la pratica di sanatoria con le relative sanzioni e per la SCEA, per l'E.S. risulta pari a circa €. 15.000,00 (euro quindicimila/00).

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Predappio, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

LOTTO B

Il capannone agricolo descritto nel *Lotto B* è stato realizzato con il seguente titolo edilizio:

- **Concessione Edilizia** n.75 del 18/07/1981 P.G. 2844 per nuova costruzione fienile in località "Fusa" n. 12 – Predappio.

Rispetto all'elaborato grafico allegato all'atto abilitativo sul posto vi sono alcune difformità. Innanzitutto è stata realizzata una campata in più, non sanabile, rispetto al progetto originario, infatti il capannone risulta di dimensioni pari a m. 16,30x8,20 anziché come licenziato pari a m. 12,14x8,14. Inoltre l'altezza sotto al tirante risulta m. 4,20 anziché m. 4,00. Per regolarizzare l'immobile è necessario rimuovere la campata realizzata abusivamente, che risulterebbe quella dove ci sono i pilastri in parte inclinati. Una volta rimossa la campata le dimensioni del capannone agricolo risulterebbero rientrare nelle tolleranze costruttive del 5% ai sensi del comma 1.1. dell'art. 19-bis della Legge Regionale 23/2004. Infatti senza la campata aggiuntiva le dimensioni del capannone risulterebbero m. 12,26x8,20 con altezza sotto al tirante pari a m. 4,20, rientrando nelle tolleranze costruttive del 5%.

L'eternit in copertura è ammalorato e risulta pertanto necessaria la sostituzione con materiale più leggero tipo pannelli sandwich o similare, previo ottenimento di autorizzazione paesaggistica.

Si precisa inoltre che non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità per il capannone agricolo e pertanto sarà necessario presentare al Comune di Predappio una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità previa verifica della stabilità strutturale dell'immobile.

Il costo per le opere e le pratiche necessarie per regolarizzare il capannone ad uso fienile (verifica statica, sostituzione eternit con pratica paesaggistica, SCEA) secondo l'E.S. sono pari a circa €. 25.000,00 (euro venticinquemila/00), mentre per il ripristino con demolizione di una campata del capannone il costo risulta pari a circa €. 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Predappio, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

14) Proceda, in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

LOTTO A

Come già illustrato al Punto 13, si ritiene che le riscontrate lievi differenze rispetto agli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi siano riconducibili a tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19-bis della Legge Regionale 23 del 2004, mentre per regolarizzare le altre difformità riscontrate è necessaria una pratica tipo SCIA in sanatoria con relativa pratica sismica allegata. Inoltre non essendo stato rilasciato il

Certificato di Abitabilità per l'immobile sarà necessaria una pratica di tipo SCEA. Il costo per la pratica di sanatoria con le relative sanzioni e per la SCEA, per l'E.S. risulta pari a circa €. 15.000,00 (euro quindicimila/00).

LOTTO B

Come già illustrato al Punto 13, si ritiene che il costo per le opere e le pratiche necessarie per regolarizzare il capannone ad uso fienile (verifica statica, sostituzione eternit con pratica paesaggistica, SCEA) secondo l'E.S. sono pari a circa €. 25.000,00 (euro venticinquemila/00), mentre per il ripristino con demolizione di una campata del capannone il costo risulta pari a circa €. 5.000,00 (euro cinquemila/00).

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

I beni pignorati oggetto di perizia relativamente ai **Lotti A-B** non sono gravati da censo, livello o uso civico.

16) Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

Dalle verifiche effettuate l'abitazione descritta nel **Lotto A** oggetto di perizia distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Predappio al Foglio 61 particella 31 Sub. 9,

risultava sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto ha provveduto all'ottenimento degli APE dell'abitazione in data 22/09/2025 con il n. 05234-738270-2025.

Si *allega* l'APE in copia alla presente perizia e si depositano due esemplari originali in Cancelleria.

17) Ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

Non vi sono ulteriori beni pignorati oltre all'abitazione per cui sia necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

18) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

I beni in oggetto relativamente ai **Lotti A e B** risultano accatastati.

19) Verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso

negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento, quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del d.m. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).

La planimetria catastale dell'abitazione (*Lotto A*) non è conforme allo stato dei luoghi e necessita di aggiornamento. Considerando che, parimenti, lo stato dei luoghi non risulta pienamente conforme agli atti abilitativi, si ritiene che l'aggiornamento catastale necessario vada eseguito a seguito di eventuale sanatoria. La planimetria catastale del capannone agricolo (*Lotto B*) risulta conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la presenza di due porzioni di pareti di tamponamento esterno. La planimetria catastale del capannone agricolo (*Lotto B*) risulta infatti comprendere la campata aggiuntiva costruita in assenza di titolo abilitativo.

20) Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale).

20.1) Criteri adottati

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile

valore di mercato” eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d’uso ad abitazione, a capannone agricolo ed a terreno agricolo collinare delle medesime caratteristiche di quelli in oggetto. Occorre tenere conto sia della data di costruzione, sia dello stato attuale di conservazione degli immobili oggetto di stima relativi ai *Lotti A e B*, già precedentemente descritti, la posizione dell’immobile nel Comune di Predappio (FC), località Fiordinano, in via Fusa n. 12.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell’attuale situazione del mercato immobiliare, rapportata ad immobili aventi medesime caratteristiche e tenuto conto di quant’altro possa influire ai fini di una corretta valutazione degli immobili. Il valore di stima, nel caso in oggetto, verrà determinato in riferimento alle superfici commercialmente vendibili, che di seguito verranno calcolate.

Per quanto riguarda l’appezzamento di terreno agricolo collinare si terrà conto del più “probabile valore di mercato”, definito con comparazione di terreni agricoli con le medesime colture e caratteristiche.

20.2) Fonti delle informazioni utilizzate

L’Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dei beni relativi al **Lotto A** ed al **Lotto B** in oggetto, ha attinto a fonti informative già note allo stesso, per fabbricati ad uso abitativo e ad uso agricolo e ad uso terreno agricolo in zona ed in zone limitrofe, direttamente o per analogia, e ha tenuto conto delle caratteristiche degli immobili stessi, dello stato di manutenzione, della situazione di mercato attuale, oltre ad informazioni assunte dall’Esperto medesimo presso operatori del settore. L’Esperto ha tenuto inoltre conto dei valori OMI del secondo semestre 2024 relativamente alla zona in oggetto. Ciò premesso, l’Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato, considerando la superficie ragguagliata con gli opportuni coefficienti, commercialmente vendibile, per il bene relativo al **Lotto A** in oggetto ubicato in Comune di Predappio (FC), località Fiordinano, via Fusa n. 12, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 800,00 (euro ottocento/00) al metro quadrato**.

Per il capannone agricolo descritto nel **Lotto B** in oggetto ubicato in Comune di

Predappio (FC), località Fiordinano, via Fusa n. 12, si da ritenersi congruamente pari a **€ 125,00 (euro centoventicinque/00) al metro quadrato.**

Per il terreno agricolo collinare descritto nel **Lotto B** in oggetto ubicato in Comune di Predappio (FC), località Fiordinano, via Fusa n. 12, si da ritenersi congruamente pari a **€ 2,50 (euro due/50) al metro quadrato.**

20.3) Determinazione superficie commerciale

Trattandosi di immobili ad uso abitativo, ad uso servizi agricoli e ad uso terreno agricolo, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato sarà la superficie, computata al lordo delle murature, “superficie commerciale”, superficie ragguagliata da apposito coefficiente in riferimento alla destinazione dei vani.

LOTTO A

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
Abitazione P.T. e P.1					
Ingresso al p.t.	1,35	1,82	2,45	1,00	2,45
Vano scale	1,35 3,81	3,18 1,26	9,09	0,60	5,45
Cucina al p.t.	4,61	6,10	28,12	1,00	28,12
Retro al p.t.	3,52	2,29	8,06	1,00	8,06
Ripostiglio comprensivo del w.c. al p.t.	3,52	3,97	13,97	0,40	5,58
Cantina al p.t.	7,87	6,10	48,00	0,40	19,20
Camera da letto al p.1	3,98	5,00	19,90	1,00	19,90
Camera da letto al p.1	4,04 1,31	4,70 0,30	19,37	1,00	19,37
Camera da letto al p.1	4,12 1,14	4,20 0,50	17,87	1,00	17,87
Disimpegno al p.1	2,85	1,26	3,59	1,00	3,59
Disimpegno al p.1	3,82	1,56	5,95	1,00	5,95

Bagno	2,98	2,06	6,13	1,00	6,13
Totale parziale					141,67
arrotondamento					-0,67
Totale Superficie Commerciale:					MQ. 141,00

LOTTO B

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
Capannone agricolo					
Fienile	16,30	8,20	133,66	1,00	133,66
arrotondamento					-0,66
Totale Superficie Commerciale:					MQ. 133,00
Terreno agricolo collinare a nord di via Fusa					
Fg. 61 Particella 29. SEMINATIVO Superficie catastale			6.483	1,00	6.483
Fg. 61 Particella 63 SEMIN ARBOR Superficie catastale			6.914	1,00	6.914
Totale parziale					13.397
Totale Superficie Commerciale:					MQ. 13.397,00
Terreno agricolo collinare a sud di via Fusa					
Fg. 61 Particella 32. BOSCO CEDUO Superficie catastale			2.305	1,00	2.305
Fg. 61 Particella 33 SEMINATIVO Superficie catastale			1.320	1,00	1.320

Fg. 61 Particella 38 SEMINATIVO Superficie catastale			17.672	1,00	17.672
Fg. 61 Particella 54 SEMINATIVO Superficie catastale			1.225	1,00	1.225
Fg. 61 Particella 56 SEMINATIVO Superficie catastale			2.458	1,00	2.458
Fg. 61 Particella 78 SEMINATIVO Superficie catastale			1.158	1,00	1.158
Fg. 61 Particella 79 SEMINATIVO Superficie catastale			61	1,00	61
Totale parziale					26.199
Totale Superficie Commerciale:					MQ. 26.199,00

20.4) Valore di stima dell'immobile

LOTTO A – ABITAZIONE

Il valore di stima di mercato che si ricava per il *Lotto A* sarà il seguente:

Superficie commerciale abitazione (Lotto A) = mq. 141,00 x €/mq. 800,00 = € 112.800,00 (euro centododicimilaottocento/00).

Da tale cifra viene detratto il costo della pratica di sanatoria con le relative sanzioni e per la SCEA, pari ad €. 15.000,00 (euro quindicimila/00), **per un VALORE FINALE di € 97.800,00 (euro novantasettemilaottocento/00).**

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 9.780,00 (euro novemilasettecentottanta/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

IL VALORE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO - LOTTO A

risulta pari a € 88.000,00 (ottantottomilaeuro/00 euro) arrotondato per difetto.

Si precisa che da tale stima rimangono escluse le quote in capo agli esecutati della corte comune, distinta con la particella 176 del Fg. 61, che non risultano pignorate. La particella 176, che catastalmente risulta essere censita come terreno agricolo "seminativo", di fatto risulta essere la corte comune del fabbricato abitativo e risulta in proprietà al ... omissis ... per la quota di 3/12 ed in proprietà al Sig. ... omissis ... per la quota di 1/12. Il valore che si attribuisce forfettariamente alla corte comune di mq. 692,00 risulta pari a €. 12.000,00 (dodicimilaeuro/00). Pertanto la quota degli esecutati, complessivamente pari ad 1/3, risulterebbe pari a €. 4.000,00 (quattromilaeuro/00).

Si precisa che l'appartamento senza le quote della corte comune risulta difficilmente vendibile in quanto di fatto non è raggiungibile se non attraverso tale corte comune.

LOTTO B – CAPANNONE AGRICOLO E TERRENO AGRICOLO

Il valore di stima di mercato che si ricava per il *Lotto B* sarà il seguente:

Superficie commerciale capannone agricolo (*Lotto B*) = mq. 133,00 x €/mq. 125,00 = € 16.625,00 (euro sedicimilaseicentoventicinque/00).

Superficie terreno agricolo collinare (*Lotto B*) = mq. 39.596,00 x €/mq. 2,50 = € 98.990,00 (euro novantottomilanovecentonovanta/00).

Da tale cifra viene detratto il costo per il ripristino del capannone come da atti abilitativi con le verifiche statiche, per la sostituzione della copertura in eternit e per la pratica di SCEA, pari ad €. 30.000,00 (euro trentamila/00), **per un VALORE FINALE di € 85.615,00 (euro ottantacinquemilaseicentoquindici/00).**

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 8.561,50 (euro ottomilacinquecentosessantuno/50).

Pertanto, stante quanto sopra,

IL VALORE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI - LOTTO B

risulta pari a € 77.000,00 (settantasettemila/00 euro) arrotondato per difetto.

21) Accerti, nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali congruagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate.

Nel caso di specie risultano pignorate tutte le quote di proprietà in capo agli esecutati.

21.1) Esistenza di creditori, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

Si è verificato che in atti è presente un creditore intervenuto:

- ... omissis ... intervenuto in data 27/05/2025, per una cifra pari ad €. 3.506,11 (euro tremilacinquencetosei/11)

Non risultano altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e le domande trascritte e iscritte sono quelle evidenziate al Punto 4.

22) Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani), indicando anche il valore locativo dell'immobile.

LOTTO A

Piena proprietà, agli esecutati, rispettivamente per la quota di 3/4 al ... omissis ... e per la quota di 1/4 al ... omissis ..., del bene ubicato nel Comune di Predappio (FC), loc. Fiordinano, Via Fusa n.12.

Il bene relativo al **Lotto A** consiste in un appartamento che si sviluppa al piano terra e primo di un fabbricato abitativo, composto complessivamente da due appartamenti ed un garage, sito in Comune di Predappio (FC), loc. Fiordinano, via Fusa n.12, nonché l'area coperta di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Foglio 61 Particella 31 di Mq. 237,00 (Ente Urbano).

L'accesso all'abitazione avviene dalla particella 176 del Fg. 61, che attualmente non risulta oggetto di pignoramento immobiliare. La particella 176 del Fg. 61 risulta distinta al Catasto Terreni del comune di Predappio, con destinazione agricola e qualità "seminativo", ma di fatto risulta essere la corte del fabbricato abitativo. Gli esecutati risultano proprietari della particella 176 del Fg. 61 rispettivamente per la quota di 3/12 (... omissis ...) e di 1/12 (... omissis ...).

L'**appartamento** è composto, al piano terra, da un piccolo vano ad uso ingresso, da un vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno e da un vano ad uso retro utilizzato come cucina, al piano primo, da tre vani ad uso camera da letto, da due vani ad uso disimpegno, da un vano ad uso bagno e da un balcone. Al piano terra sono presenti anche dei locali adibiti destinati a servizi abitativi con accesso dall'esterno, più precisamente, un vano ad uso ripostiglio in cui è stato ricavato un piccolo vano ad uso w.c. e da cui, attraverso una piccola apertura, si può accedere ad un vano tecnico di altezza circa cm 87 ubicato sotto al vano ad uso retro ed un vano ad uso cantina. Al piano terra, l'altezza del vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno risulta pari a circa m. 2,87, l'altezza del vano ad uso retro utilizzato come cucina risulta pari a circa m. 2,96, l'altezza del vano ad uso ripostiglio risulta pari a circa m. 2,24 sotto assito, ad eccezione di una parte del vano ad uso ripostiglio dove non è presente il tavolato in legno in cui l'altezza risulta pari a circa m. 3,97, l'altezza del vano ad uso w.c. risulta pari a m. 2,22 sotto assito, l'altezza del vano ad uso cantina risulta pari a circa m. 3,14. Al piano primo, l'altezza dei vani risulta pari a circa m. 3,00.

L'impianto elettrico dell'appartamento è sottotraccia con salvavita posizionato nel vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno. L'impianto di riscaldamento, alimentato da termocamino, non risulta funzionante. I radiatori sono in gran parte mancanti.

Nel vano ad uso cantina non risulta presente l'impianto elettrico, mentre nei vani ad uso ripostiglio e w.c. l'impianto elettrico risulta esterno con canaline in pvc. Anche i servizi abitativi non risultano riscaldati.

I sanitari dei vani ad uso bagno e w.c. ed i lavandini sono in ceramica bianca.

L'appartamento con i relativi servizi abitativi risulta in stato di conservazione scadente e non risulta occupato.

La **superficie commerciale complessiva del bene** in oggetto è pari a circa **mq. 141,00**.

Il canone di locazione mensile dell'immobile si stima in € **150,00** (euro centocinquanta/00).

LOTTO B

Piena proprietà, agli esecutati, rispettivamente per la quota di 3/4 al ... omissis ... e per la quota di 1/4 al ... omissis ..., del bene ubicato nel Comune di Predappio (FC), Via Fusa n.12.

I beni relativi al **Lotto B** consistono in un capannone agricolo con relativa corte esclusiva, in un appezzamento di terreno agricolo collinare di mq. catastali pari a 13.397,00, che si sviluppa a nord di via Fusa e in un appezzamento di terreno agricolo collinare di mq. catastali pari a 26.199,00, che si sviluppa a sud di via Fusa, siti in Comune di Predappio, loc. Fiordinano, via Fusa 12.

Si accede ai terreni agricoli oggetto di pignoramento da via Fusa. Il capannone agricolo, che un tempo era probabilmente raggiungibile con i mezzi agricoli attraverso i terreni coltivati, oggi non risulta più accessibile se non a piedi inoltrandosi nella boscaglia. Sia la corte esclusiva del capannone agricolo, sia il terreno agricolo adiacente versano in stato di abbandono e sono ormai invasi da vegetazione spontanea, arbusti e piante di vario genere.

Il **capannone agricolo** è composto da un unico ambiente aperto su tutti i lati, ed ha struttura con pilastri, travi, tiranti, arcarecci in ferro e manto di copertura in eternit in parte deteriorato. Il capannone è privo di tamponamenti, la pavimentazione del capannone è rifinita in terra mista a ghiaia. Due pilastri in ferro risultano in parte inclinati. La corte del capannone è ricoperta di arbusti, sterpaglie e alberi di vario tipo. L'altezza del capannone agricolo rilevata sotto al tirante in ferro risulta pari a circa m. 4,20.

Il capannone risulta in pessimo stato di conservazione.

Il **terreno agricolo collinare** che si sviluppa a nord di via Fusa, è distinto al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Fg. 61 Part. 29 e 63 come “seminativo” e risulta di complessivi mq. catastali pari a 13.397,00. Tale terreno agricolo risulta in parte incolto (circa mq. 4.000,00 della part. 29 risultano destinati a bosco e ad alberi da frutta abbandonati e circa mq. 2.800,00 della particella 63, risultano destinati a vigneto abbandonato) ed in parte è coltivato con erba medica.

Al fine di garantire la piena accessibilità al fondo agricolo che si sviluppa a nord di via Fusa, si rende necessario eseguire opere di adeguamento e allargamento dell'accesso agricolo. La particella 29 del Fg. 61, inoltre, risulta in forte declivio verso il rio della Valona.

Il terreno agricolo collinare che si sviluppa a nord di via Fusa, risulta in pessimo stato di conservazione, fatta eccezione per la porzione di terreno di circa mq. 6.500,00 coltivata con erba medica.

Il **terreno agricolo collinare** che si sviluppa a sud di via Fusa, è distinto al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Fg. 61 con le particelle 32, 33, 38, 54, 56, 63, 78 e 79 e risulta di complessivi mq. catastali pari a 26.199,00. Il terreno agricolo collinare è in gran parte coltivato con erba medica (circa mq. 18.000) ed in parte destinato a bosco (circa mq. 8.000,00).

Il terreno agricolo collinare che si sviluppa a sud di via Fusa, risulta in sufficiente stato di conservazione.

La **superficie complessiva del capannone agricolo** in oggetto è pari a circa **mq. 133,00**.

Prima di un eventuale utilizzo del capannone si rende necessaria una verifica delle condizioni statiche e strutturali, al fine di accertarne la sicurezza e l'idoneità all'uso, oltre alla sostituzione dell'eternit in copertura, danneggiato in alcuni punti.

La **superficie complessiva del terreno agricolo che si sviluppa sia a nord che a sud di via Fusa** in oggetto è pari a catastali **mq. 39.596,00**. Il canone di locazione annuale del terreno agricolo collinare si stima in **€ 1.800,00** (euro milleottocento/00).

23) Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a

più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.

I beni oggetto di stima costituiscono n.2 Lotti distinti, in quanto a giudizio dell'Esperto Stimatore in tal modo gli immobili risultano meglio vendibili.

24) *Acquisisca il numero di codice fiscale degli esecutati.*

Il Codice fiscale degli esecutati è:

- ... omissis ...
- ... omissis ...

25) *Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

Sono stati acquisiti i certificati anagrafici degli esecutati.

Si allegano i Certificati.

26) *Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

I beni oggetto di stima relativi al *Lotto A* risultano nella disponibilità degli esecutati. Il capannone agricolo descritto nel *Lotto B* risulta nella disponibilità degli esecutati, mentre i terreni agricoli descritti nel *Lotto B* distinti al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Fg. 61 con le particelle 29, 33, 38, 56, 63 e 78 risultano affittati con regolare contratto d'affitto. Si precisa che per accedere al capannone agricolo è necessario attraversare i terreni agricoli in affitto. Non risultano affittate le particelle 32, 54 e 74 del Fg. 61, di mq. catastali 3.591 (terreni prevalentemente incolti e destinati a bosco). Il contratto d'affitto dei terreni agricoli descritti sia nel *Lotto B* risulta essere il seguente: Contratto n. 2657/3T del 2023, con durata fino al 31/12/2027.

27) Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

Non si segnalano cause pendenti.

28) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.) ...

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

29) Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.

Non è stata richiesta proroga dei termini.

30) Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

Il presente elaborato peritale sarà inviato, entro il termine richiesto per via telematica, comprensivo di ogni allegato e dell'Allegato "A" per i Lotti A e B in versione completa ed in versione depurata per il rispetto della privacy.

31) Provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) e a depositare attestazione degli invii effettuati

alle parti, i documenti ritirati, nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.

Il sottoscritto E.S. provvederà infine ad inviare la presente perizia alle parti e ad allegarne le relative attestazioni. Invierà inoltre Nota Professionale e depositerà in Cancelleria l'Attestato di Prestazione Energetica.

32) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

Note

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Allegati

- *ALLEGATO "A" per i Lotti A e B*
- *COMUNICAZIONE AGLI ESECUTATI*
- *VERBALE CUSTODE GIUDIZIARIO*
- *DOCUMENTAZIONE CATASTALE Lotti A e B*
- *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE*
- *ELABORATI GRAFICI DEI BENI REDATTI DALL'ESPERTO per i Lotti A e B*
- *RILIEVI FOTOGRAFICI*
- *ATTI ABILITATIVI*
- *VISURE CONSERVATORIA E NOTE DELLE TRASCIZIONI E ISCRIZIONI*
- *STRALCIO DI RUE E SCHEDA DEL FABBRICATO*
- *CERTIFICATI ANAGRAFICI DEGLI ESECUTATI*
- *ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA*

Firmato: l'Esperto Stimatore (**Ing. Andrea Tomidei**)

Forlì, 07/10/2025