

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Esecuzione immobiliare RG N. 37/2024

Promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT: DANILO MAFFA



CUSTODE GIUDIZIARIO

I.V.G. FORLÌ

ESPERTO STIMATORE

ARCH. ROBERTO LEONI



PREMESSA

A) **Incarico.**

Il sottoscritto ARCH. ROBERTO LEONI, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale in Via dell'Antica Zecca n.6 – 48121 Ravenna – mail : arch.robertoleoni@gmail.com – PEC : arch.robertoleoni@legalmail.it iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n° 1006 ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 12/04/2024 da parte del GE Dott. Danilo Maffa, il Sottoscritto per accettazione e giuramento in data 18/04/2024 visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore dovrà dare risposta. L'incarico prevedeva di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 giorni prima della data dell'Udienza fissata il 24/02/2025 ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e dunque era entro e non oltre il **24/01/2025**.

B) **Guida alla presente Relazione Tecnica Estimativa - Note e commento dell'Esperto Stimatore.**

La presente Relazione Tecnica Estimativa prevede la valutazione nella sua totalità del complesso agrituristico poiché la definizione legale considera l'agriturismo come "attività di ricezione ed ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., connessa e complementare rispetto all'attività agricola".

In base alla sopracitata definizione non è possibile scindere i beni pignorati in una vendita suddivisa in lotti poiché si perderebbe in requisito di ruralità in quanto i beni agricoli ed edilizi sono strettamente connessi. Analogo discorso vale per un'eventuale vendita frazionata dei beni edilizi e mi riferisco alle porzioni che costituiscono il complesso agrituristico, ossia le unità immobiliari destinate all'ospitalità, la ristorazione e la sala convegni. La perdita del requisito di ruralità significa che il complesso agrituristico diventerebbe un complesso solo turistico con aumento di costi, tasse e soprattutto dagli oneri comunali di cui alla ex Legge Bucalossi n.10/1977 e sostituita dal Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.

Il presente Esperto Stimatore ha comunque eseguito le valutazioni immobiliari sia per quanto concerne il valore di mercato dei terreni agricoli che per quanto concerne il valore di mercato dei beni edilizi.



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

Ho fissato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in loco in data 10.06.2024 ore 10.00, in accordo con il Custode Giudiziario dell'esecuzione, dott. Alessandro D'Aurora dell'I.V.G di. Forlì. Erano presente al primo accesso oltre allo Scrivente e al Custode Giudiziario anche l'amministratrice della società esecutata, Sig.ra ****OMISSIS****, che aveva ricevuto la comunicazione mediante A/R in compagnia del marito, ****OMISSIS****.

Ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data lunedì 26.08.2024 dove il presente Esperto Stimatore ha completato le operazioni di rilievo degli immobili, la verifica dello stato legittimo e la visione dei beni agricoli per comprendere l'estensione dei terreni, la tipologia delle colture e la tecniche agrarie.

Nella giornata di Giovedì 29.08.2024 il presente Esperto Stimatore ha acquisito presso il Comune di Modigliana la documentazione tecnica relativa ai precedenti autorizzativi degli immobili edilizi e la certificazione di agibilità del complesso agrituristico.

Vedi All. 01 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali;

Vedi All. 02 – Rendicontazione IVG con verbale di accesso;

QUESITO 2. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDANO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE;



02.A) Immobili risultanti dal pignoramento - Piena proprietà

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nella zona Sud-Ovest del territorio comunale di Modigliana, al civico di Via dei Frati nr. 6, denominata appunto "****OMISSIS****" che si estende su quel crinale dell'Appennino denominato "Romagna Toscana", antica tappa della via che conduceva da Ravenna a Firenze.

La Via dei Frati è un bellissimo tragitto che conduce dal centro abitato di Modigliana al crinale sopramenzionato, percorribile sia in auto che a piedi ma è soprattutto apprezzato dagli amatori del ciclo turismo dove lungo la stessa via si ammira un paesaggio rurale - montano davvero suggestivo. Per gli amanti della storia si menziona che la città di Modigliana sorge nella località dove si trovava il romano *Castrum Mutilus* (poi *Mutiliana*) di Tito Livio, l'accampamento militare distrutto prima del 202 A.C. dai Galli e da cui prende il nome di Modigliana.

Fatta questa piacevole premessa, gli immobili oggetto di pignoramento hanno un'estensione fondiaria pari a Mq. 195.898 sono costituiti da una serie di corpi di fabbrica edilizia a destinazione agriturismo che compongono un'edadra interna. Questi immobili sono le residenze per gli ospiti, un ristorante, una bellissima sala convegni con servizi annessi dedicata specialmente ai workshop ed ai convegni enogastronomici. Devo sottolineare che tutti gli organismi edilizi sono di gradevole aspetto architettonico con una buona analisi degli aspetti logici ed artistici per le scelte formali a livello di volumi e di spazi. Altro bene edilizio è un piccolo proservizio destinato a deposito attrezzi ubicato quasi nel baricentro della proprietà destinato all'attività rurale e di cui non ha particolare valenza architettonica ed estetica.

Gli altri beni oggetto di esecuzione immobiliare sono i terreni agricoli, in modo particolare i bellissimi vigneti che si estendono all'interno del perimetro della proprietà e dove si producono dei vini rossi e bianchi di alta qualità e molto rinomati e raggruppati nel brand "Frawines", presenti anche nelle guide enologiche nazionali. Trattasi di Sangiovese, Cabernet, Merlot e Chardonnay.

02.B) Confini

La proprietà esecutata confina con i seguenti dati catastali:

- NORD : **Foglio 51** – Particella 167-152-156-317;
- EST: **Foglio 51** – Particella 78-151-142-123-139-145-17-209-Via dei Frati-205-215-42-54-5265-353.
- SUD : **Foglio 51** – Particella 369-295-228.
- OVEST: **Foglio 50** – Particella 75-26-122-27-28-9-10.





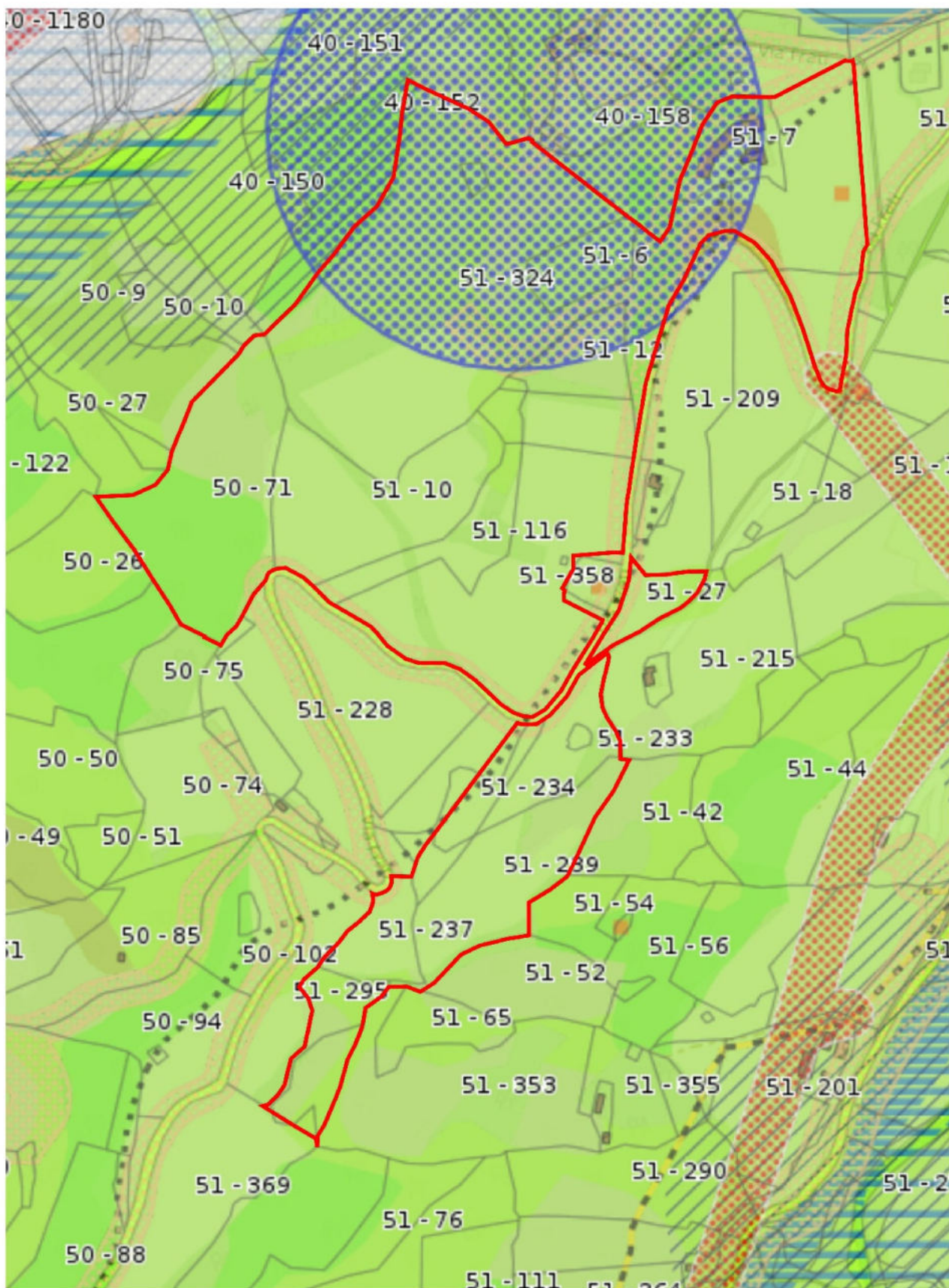
Aerofotogrammetria.

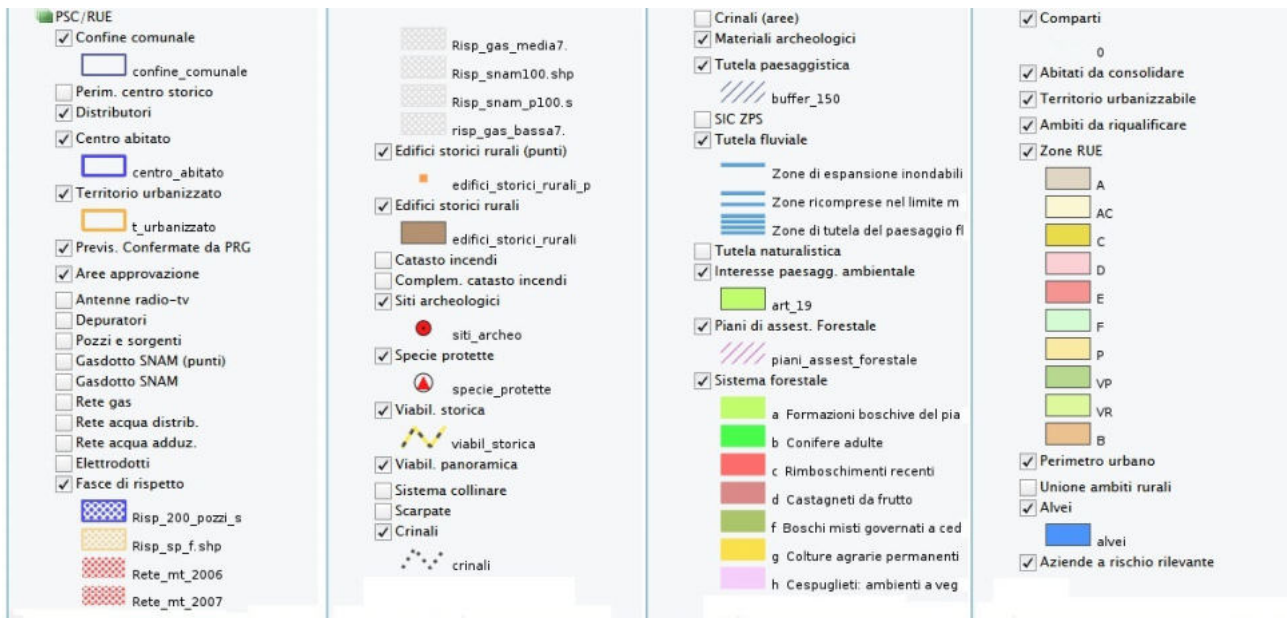




Planimetria catastale.







Planimetria e Legenda – Piano Strutturale Comunale.

02.C) Dati Catastali attuali.

Catasto Terreni del Comune di Modigliana (F259)

Catasto Fabbricati del Comune di MODIGLIANA (F259)

- Foglio 51 – Particella 360 – Categoria F1 - Consistenza Mq. 324 – Ente Urbano.

Intestati a: ****OMISSIS****

- Foglio 51 – Particella 7 – Sub.1 – Categoria D/10 - Rendita Euro 14.300,00

Intestati a: ****OMISSIS****

- Foglio 51 – Particella 246 – Categoria D/10 – Rendita Euro 36,00

Intestati a: ****OMISSIS****

Catasto Terreni del Comune di MODIGLIANA (F259)

Foglio 50 – Particella 71;

- PASCOLO CESPUGLIATO - Reddito Domenicale Euro 4,34 - Reddito Agrario Euro 16,27 - Dati di Superficie Mq . 21.000.

Intestati a: ****OMISSIS****



Foglio 51 – Particella 5;

- VIGNETO - Reddito Domenicale Euro 3,29 - Reddito Agrario Euro 3,75 - Dati di Superficie Mq.440.

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 6;

- Porzione "A" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,01 - Reddito Agrario Euro 0,01 - Dati di Superficie Mq. 70 .
- Porzione "B" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 81,98 - Reddito Agrario Euro 36,78 - Dati di Superficie Mq. 4070 .
- Porzione "C" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,01 - Reddito Agrario Euro 0,01 - Dati di Superficie Mq. 48 .
- Totale Superficie Mq. 4.188; Totale Reddito Domen. Euro 82,00 - Totale Reddito Agrario Euro 36,00

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 10;

- Porzione "A" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,46 - Reddito Agrario Euro 0,46 - Dati di Superficie Mq. 4.485 .
- Porzione "B" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 64,55 - Reddito Agrario Euro 73,46 - Dati di Superficie Mq. 8.620.
- Porzione "C" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 60,73 - Reddito Agrario Euro 27,25 - Dati di Superficie Mq. 3.015.
- Totale Superficie Mq. 16.120; Totale Reddito Domen. Euro 125,74 - Totale Reddito Agrario Euro 101,17.

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 11;

- BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 0,23 - Reddito Agrario Euro 0,23 - Dati di Superficie Mq . 1.130.

Intestati a: ****OMISSIS****



Foglio 51 – Particella 12;

- Porzione "A" BOSCO ALTO - Reddito Domenicale Euro 9,11 - Reddito Agrario Euro 1,46 - Dati di Superficie Mq. 3.527 .
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,10 - Reddito Agrario Euro 0,10 - Dati di Superficie Mq. 968.
- Porzione "C" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 0,49 - Reddito Agrario Euro 0,55 - Dati di Superficie Mq.65.
- Porzione "D" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,10 - Reddito Agrario Euro 0,10 - Dati di Superficie Mq. 90.
- Totale Superficie Mq. 4.650; Totale Reddito Domen. Euro 9,71 - Totale Reddito Agrario Euro 2,12.

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 27;

- Porzione "A" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 0,49 - Reddito Agrario Euro 0,55 - Dati di Superficie Mq.65.
- Porzione "D" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,10 - Reddito Agrario Euro 0,10 - Dati di Superficie Mq. 90.
- Totale Superficie Mq. 3.990; Totale Reddito Domen. Euro 46,24 - Totale Reddito Agrario Euro 20,85.

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 41;

- FRUTTETO - Reddito Domenicale Euro 6,24 - Reddito Agrario Euro 2,71 - Dati di Superficie Mq.300.

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 116;

- Porzione "A" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 2,21 - Reddito Agrario Euro 12,51 - Dati di Superficie Mq.295.
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,35 - Reddito Agrario Euro 0,35 - Dati di Superficie Mq. 3.380.



- Porzione "C" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 7,62 - Reddito Agrario Euro 8,67 - Dati di Superficie Mq.629.
- Porzione "D" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,02 - Reddito Agrario Euro 0,02 - Dati di Superficie Mq.45.
- Porzione "E" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 9,62 - Reddito Agrario Euro 10,95 - Dati di Superficie Mq.1.285.
- Totale Superficie Mq. 5.790; Totale Reddito Domen. Euro 16,91 - Totale Reddito Agrario Euro 19,19.

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 117;

- BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 0,05 - Reddito Agrario Euro 0,05 - Dati di Superficie Mq.220.

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 118;

- Porzione "A" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 15,24 - Reddito Agrario Euro 17,34 - Dati di Superficie Mq. 2.035.
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,13 - Reddito Agrario Euro 0,13 - Dati di Superficie Mq. 1.212.
- Porzione "C" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 7,62 - Reddito Agrario Euro 8,67 - Dati di Superficie Mq.1018.
- Porzione "D" BOSCO ALTO. - Reddito Domenicale Euro 0,12 - Reddito Agrario Euro 0,12 - Dati di Superficie Mq.45.
- Totale Superficie Mq. 4.310; Totale Reddito Domen. Euro 23,11 - Totale Reddito Agrario Euro 26,16

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 122;

- BOSCO ALTO - Reddito Domenicale Euro 9,53 - Reddito Agrario Euro 1,52 - Dati di Superficie Mq.3690.

Intestati a: ****OMISSIS****



Foglio 51 – Particella 191;

- BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 0,02 - Reddito Agrario Euro 0,04 - Dati di Superficie Mq.240

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 192;

- Porzione "A" BOSCO ALTO. - Reddito Domenicale Euro 0,31 - Reddito Agrario Euro 0,46 - Dati di Superficie Mq.2954.
- Porzione "B" PASCOLO ARBOREO. - Reddito Domenicale Euro 0,03 - Reddito Agrario Euro 0,01 - Dati di Superficie Mq. 58.
- Totale Superficie Mq. 3012; Totale Reddito Domen. Euro 0,34 - Totale Reddito Agrario Euro 0,47

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 221;

- Porzione "A" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 11,78 - Reddito Agrario Euro 5,29 - Dati di Superficie Mq.585;
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,01 - Reddito Agrario Euro 0,01 - Dati di Superficie Mq. 135;
- Totale Superficie Mq. 720; Totale Reddito Domen. Euro 11,79 - Totale Reddito Agrario Euro 5,30

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 233;

- Porzione "A" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 64,61 - Reddito Agrario Euro 28,99 - Dati di Superficie Mq.3.208;
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,30 - Reddito Agrario Euro 0,30 - Dati di Superficie Mq. 2.862;
- Totale Superficie Mq. 6.070; Totale Reddito Domen. Euro 64,91 - Totale Reddito Agrario Euro 29,29.

Intestati a: ****OMISSIS****



Foglio 51 – Particella 234;

- Porzione "A" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,30 - Reddito Agrario Euro 0,30 - Dati di Superficie Mq. 248;
- Porzione "B" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 34,30 - Reddito Agrario Euro 15,39 - Dati di Superficie Mq.1.703;
- Porzione "C" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,03 - Reddito Agrario Euro 0,03 - Dati di Superficie Mq. 329;
- Totale Superficie Mq. 2.280; Totale Reddito Domen. Euro 34,36 - Totale Reddito Agrario Euro 15,45.

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 236;

- SEMINATIVO - Reddito Domenicale Euro 4,49 - Reddito Agrario Euro 8,99 - Dati di Superficie Mq.2.900;

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 237;

- Porzione "A" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 59,82 - Reddito Agrario Euro 26,84 - Dati di Superficie Mq.2.970;
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,11 - Reddito Agrario Euro 0,11 - Dati di Superficie Mq. 1.070;
- Porzione "C" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 7,25 - Reddito Agrario Euro 3,25 - Dati di Superficie Mq. 360;
- Totale Superficie Mq. 4.400; Totale Reddito Domen. Euro 67,18 - Totale Reddito Agrario Euro 30,20.

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 238;

- Porzione "A" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 11,18 - Reddito Agrario Euro 5,02 - Dati di Superficie Mq.555;
- Porzione "B" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,07 - Reddito Agrario Euro 0,07 - Dati di Superficie Mq. 645;
- Totale Superficie Mq.1.200; Totale Reddito Domen. Euro 11,25 - Totale Reddito Agrario Euro 5,09.

Intestati a: ****OMISSIS****



Foglio 51 – Particella 239;

- Porzione "A" VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 24,35 - Reddito Agrario Euro 27,71 - Dati di Superficie Mq.3.252;
- Porzione "B" FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 28,32 - Reddito Agrario Euro 12,71 - Dati di Superficie Mq. 1.406;
- Porzione "C" INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,85 - Reddito Agrario Euro 0,85 - Dati di Superficie Mq. 8.182;
- Totale Superficie Mq. 4.400; Totale Reddito Domen. Euro 67,18 - Totale Reddito Agrario Euro 30,20.

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 324;

- FRUTTETO - Reddito Domenicale Euro 1.097,65 - Reddito Agrario Euro 492,53 - Dati di Superficie Mq. 54.496;

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 329;

- Porzione "A" SEMINATIVO ARBOREO . - Reddito Domenicale Euro 10,59 - Reddito Agrario Euro 21,18 - Dati di Superficie Mq. 6.835;
- Porzione "B" ULIVETO. - Reddito Domenicale Euro 32,10 - Reddito Agrario Euro 30,50 - Dati di Superficie Mq. 6.216;
- Totale Superficie Mq. 13.051; Totale Reddito Domen. Euro 42,69 - Totale Reddito Agrario Euro 51,68.

Intestati a: ****OMISSIS****

Foglio 51 – Particella 358;

- VIGNETO - Reddito Domenicale Euro 177,47 - Reddito Agrario Euro 201,95 - Dati di Superficie Mq. 23.699;

Intestati a: ****OMISSIS****

TOTALE SUPERFICIE TERRENI:

MQ. 190.736



02.C) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.

- *Atto esecutivo/cautelativo verbale di pignoramento del 16/02/2024 a favore di Intestati a:*

******OMISSIS****** con sede legale in Intestati a: ******OMISSIS******

e Nota di Trascrizione di Agenzia delle Entrate di Forlì cui al Registro Generale n.4658 – Registro Particolare n.3319 del 19/03/2024.

Esistono piccole discrasie tra i dati catastali riportati negli atti ingiuntivi e quelli delle visure attuali

Ecco un riepilogo delle discrasie con riferimento al Catasto Terreni :

- Catasto Terreni - Foglio 51 – Particella 4, riportata negli atti ingiuntivi è in realtà la medesima di cui al Foglio 51- Particella 324.
- Catasto Terreni - Foglio 51 – Particella 79, riportata negli atti ingiuntivi è in realtà la medesima di cui al Foglio 51- Particella 329.

Queste due discrasie non incidono sulla natura giuridica degli atti sia di Pignoramento che della Nota di Trascrizione.

- Catasto Fabbricati – Foglio 51- Particella 360. Questa particella non risulta essere pignorata in quanto è un Ente Urbano di categoria catastale "F1". Trattasi di una servitù di passaggio come riportato nell'ispezione ipotecaria a pagina "3" del 29/04/2024 di cui alla Nota di Trascrizione Registro Generale n.17314 e Registro Particolare n. 10868.

02.E) Descrizione degli immobili pignorati:

Sezione Fabbricati.

Gli immobili edilizi pignorati sono costituiti da un complesso a destinazione agriturismo composto come già ricordato da diversi corpi di fabbrica, disposti in maniera armonica ad emiciclo che creano una corte interna.





Aerofotogrammetria degli immobili anno 2003



Aerofotogrammetria degli immobili anno 2023



Come si può notare dalle due foto sopra esposte il complesso agriturismo nasce dalla ristrutturazione di immobili rurali preesistenti che a loro volta furono realizzate in una zona pianeggiante a fianco del crinale.

Dalla Via dei Frati si giunge, tramite uno stradello di accesso, al primo edificio denominato "A", che è composto da un piano terra destinato ad hall/reception della struttura agrituristica. Immediatamente sul lato posteriore verso la piazzetta interna e sempre al piano terra abbiamo le sale destinate al ristoro ed i locali destinati a cucina con i relativi servizi.

Dal lato di ingresso al ristorante, sempre nel primo edificio denominato "A", una scala esterna ci conduce al piano primo dove qui abbiamo invece due unità immobiliari destinate all'ospiti comprensive di cucina con camere da letto dove all'interno abbiamo il collegamento diretto con i servizi igienici.

Un porticato (questo di nuova costruzione) posto sul retro del ristorante conduce all'altra ala dei manufatti edilizi e precisamente nel corpo "C" la cui destinazione d'uso è una sala ricreativa adibita a convegni e workshop, molto ampia in termini di superficie e dotata di tutti i servizi preposti a tale destinazione, ossia con sale destinate a colazioni di lavoro - buffet ed una piccola cucina per preparazione vivande. Sono presenti anche degli ambienti riservati a depositi di attrezzature convegnistiche e naturalmente i servizi igienici. Al piano superiore, da cui si accede solo dall'esterno sul lato posteriore, sono presenti dei vani destinati a ripostiglio e deposito in spazi realizzati nel sottotetto.

In adiacenza alla sala convegnistica abbiamo la prima serie di alloggi per ospiti e precisamente nel blocco "B1" costituita da quattro unità immobiliari di diverse tipologie dotate di soggiorno, 2 o più servizi igienici, una o più camere da letto. Al termine della prima serie delle unità immobiliari ad uso alloggi per ospiti, ossia del blocco "B1" troviamo un'unità immobiliare destinata esclusivamente a centrale termica comune a servizio di tutto il complesso agriturismo connessa ad un passaggio pedonale che conduce dalla corte interna alla parte posteriore dell'intero corpo di fabbrica. Continuando la descrizione del complesso edilizio, in adiacenza alla centrale termica ed in direzione verso la collina troviamo il blocco "B2" e dove abbiamo ancora una serie di altre 3 unità immobiliari a destinazione alloggi per ospiti disposta su un terrapieno che giace sulle curve di livello della proprietà. In questo caso tutta serie di unità di immobiliari possiedono ciascuna una cucina-soggiorno, una doppia camera da letto ed un triplice servizio igienico.



La tipologia strutturale del complesso agriturismo è mista, parte in struttura intelaiata in calcestruzzo armato ed in buona parte è in muratura portante. I solai sono in legno con decorazione poi con travi strutturali in legno massello, murature perimetrali e di spina in laterizio e rifinite esternamente con un rivestimento in pietra locale. Le coperture del complesso agriturismo e del portico hanno una struttura in legno massello con il manto di copertura in coppi in laterizio. L'intradosso dei solai è di varia tipologia: negli alloggi abbiamo un controsoffitto in cartongesso tinteggiato, nella sala convegnistica abbiamo le perline in legno, nel ristorante abbiamo le volte a crociera e una parte di volterrane in laterizio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri a doppia camera e banchine grigie in pietra serena e sono dotati di scuri in legno. La lattoneria è in rame.

Internamente i muri sono intonacati e tinteggiati negli alloggi e nella sala convegni, nel ristorante i muri interni sono rivestiti in pietra. I pavimenti interni sono in piastrelle ceramiche. I servizi igienici sono tutti dotati di bidet, vaso a sedere e lavandino, hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica.

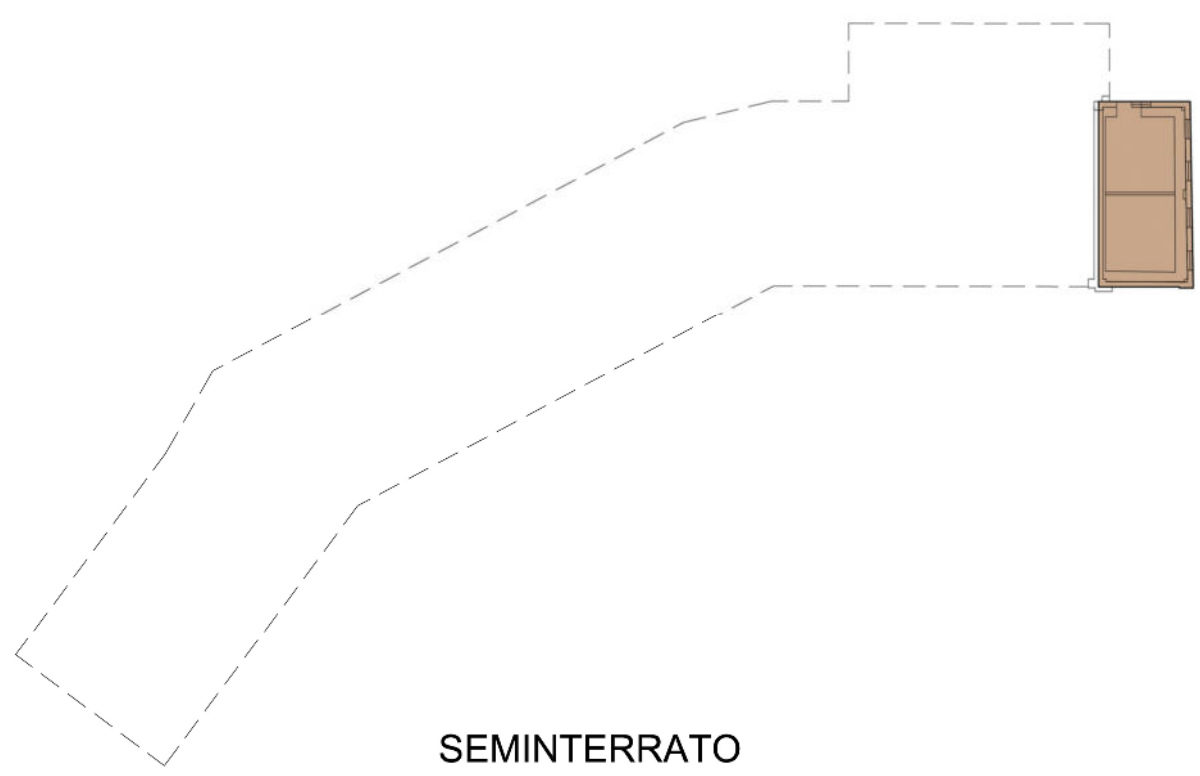
L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico con allaccio alle reti urbane sulla pubblica via. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaie a gas metano oltre a biomassa con riscaldamento a termosifoni. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che la villa non sia collegata al sistema fognario pubblico ma che la rete fognante sia a dispersione e per quanto riguarda lo scarico delle acque nere con gli appositi filtri depuratori. Ci sono infine altre dotazioni impiantistiche, sistema di condizionamento, attacco telefonico, impianto per la ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, di manutenzione e condizione molto buona.

Il complesso agriturismo si pone in condizioni altamente ottimali, non sono emerse problematiche di nessun tipo quali sconnessioni, dissesti statici ed umidità. È un segno tangibile di un progetto di ristrutturazione ad elevate capacità tecniche e professionali coadiuvate veramente da lavori edili ed impiantistici eseguiti "a regola d'arte".

Un altro immobile oggetto di pignoramento è un piccolo proservizio ad uso deposito agricolo e ricovero attrezzi. Trattasi di un modesto fabbricato posto nella proprietà a servizio dei terreni. Storicamente questo piccolo immobile perdura sicuramente da ante 1967 ed è costituito strutturalmente da pareti in muratura portante, copertura in legno con manto di coppi in laterizio.



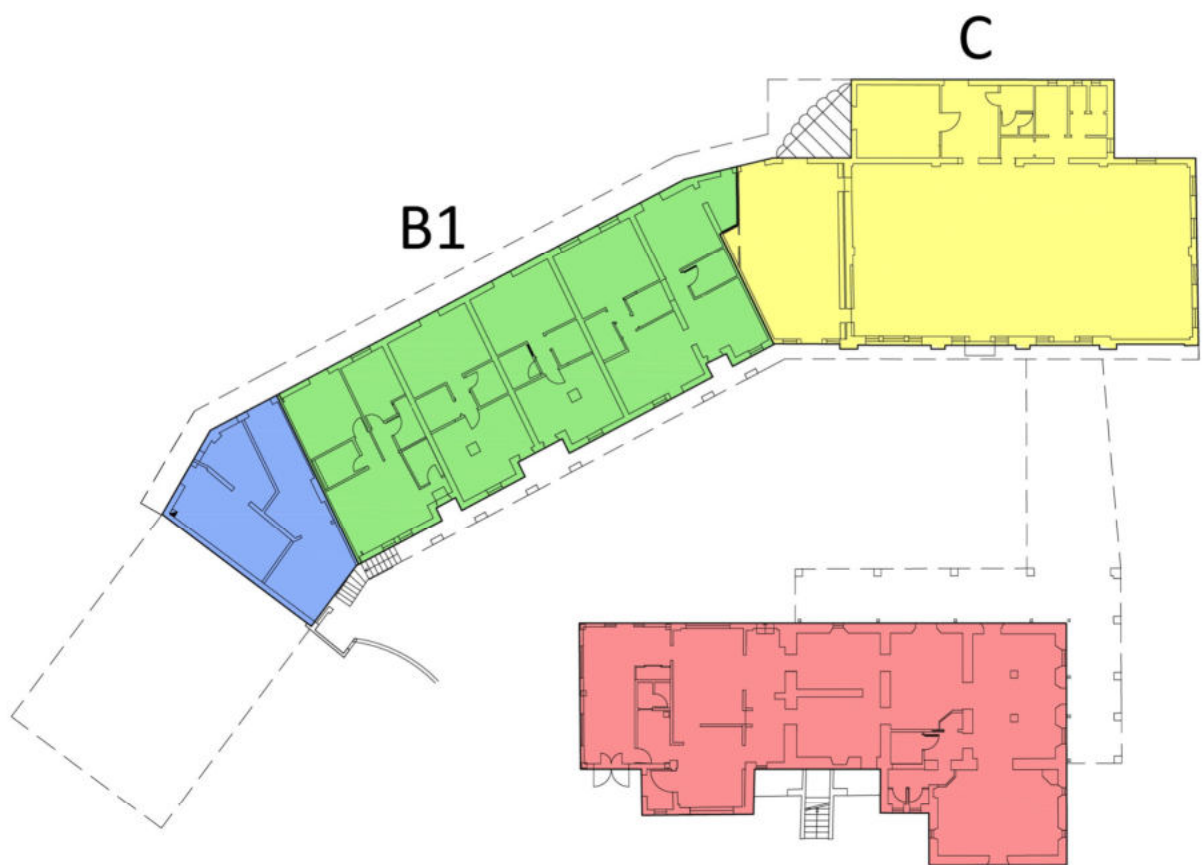
Non esiste l'impianto di riscaldamento . Lo stato manutentivo è piuttosto mediocre segno tangibile della destinazione d'uso dell'immobile che è puramente un deposito.



LEGENDA

-  PARTI COMUNI
-  ALLOGGI OSPITI
-  AREA CONVEGNI
-  RISTORANTE
-  USO AGRICOLO



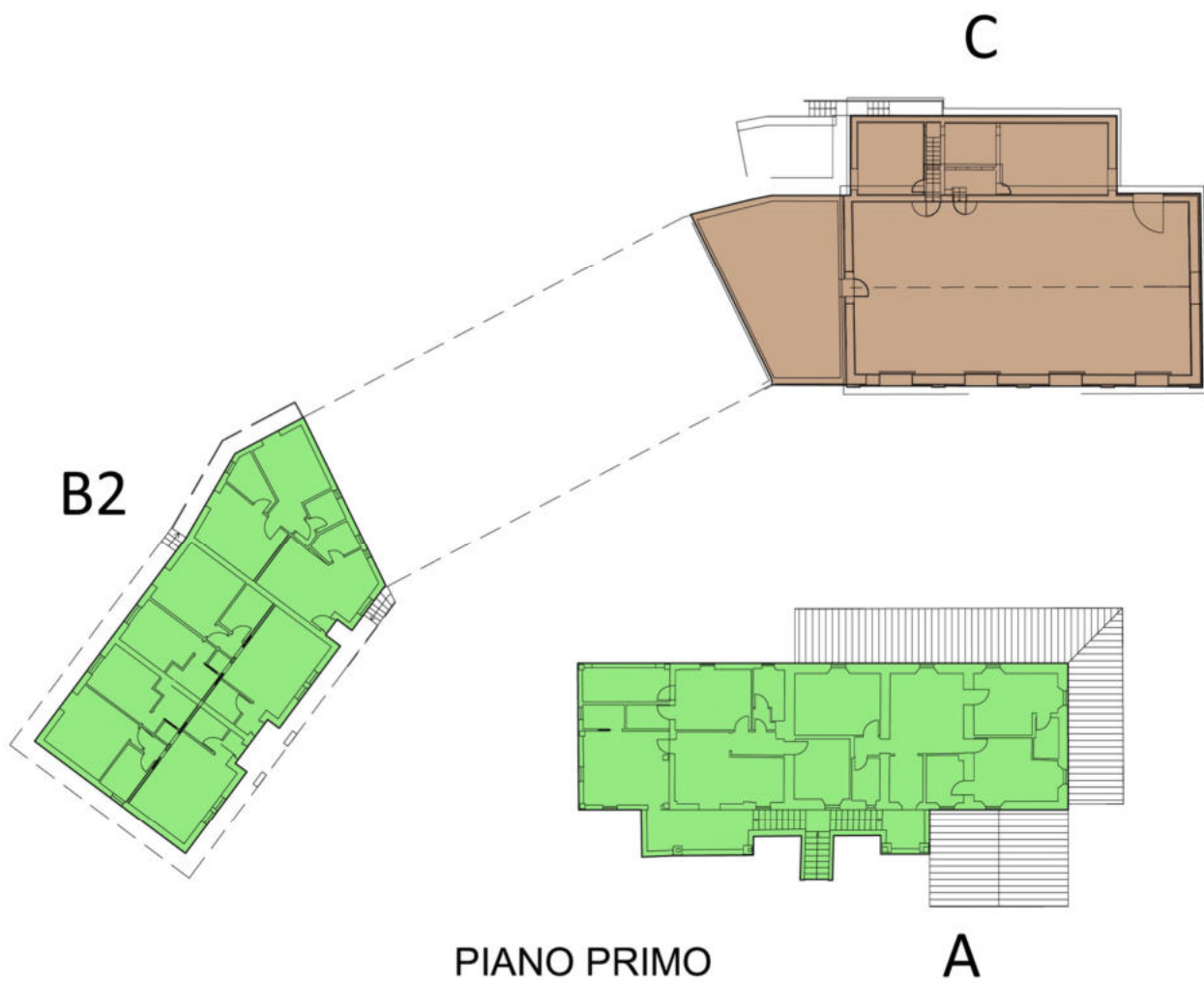


PIANO TERRA

LEGENDA

	PARTI COMUNI
	ALLOGGI OSPITI
	AREA CONVEGNI
	RISTORANTE
	USO AGRICOLO

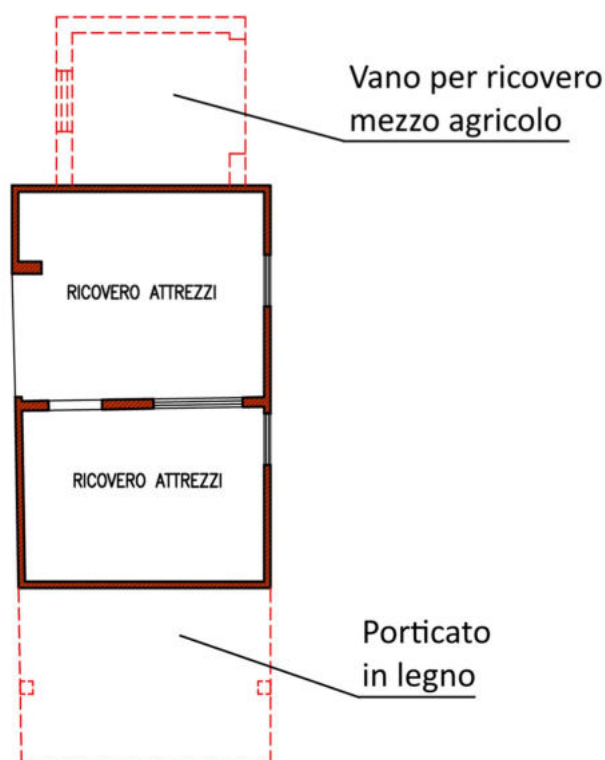




LEGENDA

	PARTI COMUNI
	ALLOGGI OSPITI
	AREA CONVEGNI
	RISTORANTE
	USO AGRICOLO





Planimetria del Proservizio agricolo situato al Foglio catastale 51, particella 246. **Sono indicati con tratteggio rosso i volumi edificati senza titolo edilizio**: un porticato in legno (in basso) sul lato Nord ed un vano chiuso ad uso ricovero mezzo agricolo sul lato Sud. Come indicato più ampiamente in Relazione, tali volumi vanno rimossi in modo da ripristinare la condizione allo stato legittimo.

Sezione immobili agricoli.

I terreni agricoli che fanno parte della proprietà sono in prevalenza vigneti, impiantati e coltivati con le moderne tecnologie viticole ed il "fiore all'occhiello" di questa azienda è proprio la produzione dei vini di altissima qualità nel rispetto della tradizione modiglianese.

Già in epoca romana si coltivano le viti insieme al frumento ed uliveti e successivamente le tradizioni viticole e le produzioni di sangiovese furono intraprese dai monaci vallombrosani. Nel periodo mediceo Modigliana assunse un ruolo sempre più prevalente nella produzioni viticola ed oggi è sicuramente il riferimento principale dell'economia locale, favorita dalle condizioni climatiche, dal terreno e dal territorio, dalla regimazione delle acque locali, etc.

Tra l'altro il territorio Modiglianese si può identificare come dicono i francesi nel "*il terroir (teruàr)*" ossia un'area ben delimitata, dove le condizioni naturali, fisiche e chimiche, la zona geografica e il



clima permettono la realizzazione di un vino specifico e identificabile mediante le caratteristiche uniche della propria territorialità. Il *terroir* definisce anche l'interazione tra più fattori, come terreno, disposizione, clima, viti, viticoltori e consumatori del prodotto. Questa parola non può essere banalmente tradotta in altre lingue con "territorio", in quanto il concetto è molto più complesso. Anche se, tradizionalmente, il termine è stato utilizzato dai francesi per il mondo vitivinicolo, oggi "*terroir*" è utilizzato (con concetto analogo) anche per altri prodotti agricoli (formaggi, salumi, ortaggi, pane, ecc.) e, in particolare nell'olivicoltura.

Tutti i vini della ****OMISSIS**** sono prodotti con le uve dei vigneti di proprietà, tutti ammessi alla classificazione DOC. Ogni vino è micro-vinificato separatamente a partire dal rispettivo "cru", ossia dalle uve della stessa varietà coltivate in uno stesso vigneto. La primavera dopo la vendemmia, l'enologo, Francesco Bordini, assembla i "crus" in cuvée.

Tutti i Frawines® sono imbottigliati presso la cantina della ****OMISSIS****: i rossi in bottiglia bordolese con tappo in sughero naturale e i bianchi con tappo "Stelvin"® in atmosfera controllata, per preservarne l'aroma caratteristico e l'ottima freschezza originale.

Scelte ardue, in questo mondo del vino sempre più mercificato: rendere conto dei propri terroirs senza preclusioni, né per gli autoctoni, né per gli internazionali, né per le varietà di terroirs lontani, ma simili a quelli locali per composizione del terreno e clima, come testimonia l'agronomo, Remigio Bordini che qui ha introdotto lo Chardonnay Musqué, splendidamente ambientato nelle colline dell'alta Romagna. Una scelta di totale trasparenza: stare sul mercato con due linee microvinificate, entrambe ottenute a partire da vini in purezza: i RONCHI ovvero i CRUS; le CUVEES ovvero I BLEND.

Le altre colture, frutteti (nespole ed albicocchi) ed uliveti sono secondarie rispetto alla produzione del vino dove è già stata descritta l'importante attività imprenditoriale vinicola della società agricola "****OMISSIS****". Altre porzioni della proprietà agricola sono occupati da boschi, seminativi, ecc. come meglio specificato successivamente nella valutazione estimativa.

Bisogna altresì ricordare i circa 4.000 mq di terreno franato in seguito all'alluvione del 2023 che hanno estirpato soprattutto porzioni di terreno agricolo interessati da colture quali vigneti e frutteti e che hanno purtroppo deprezzato il reale valore complessivo dei terreni agricoli.

*Vedi All. 03 – Visure attuali per soggetto (rif. Società "****OMISSIS****") e visura storica;*

Vedi All. 04 – Planimetria catastale dei terreni;

Vedi All. 05 – Planimetria catastale dei fabbricati (agriturismo e proservizio);

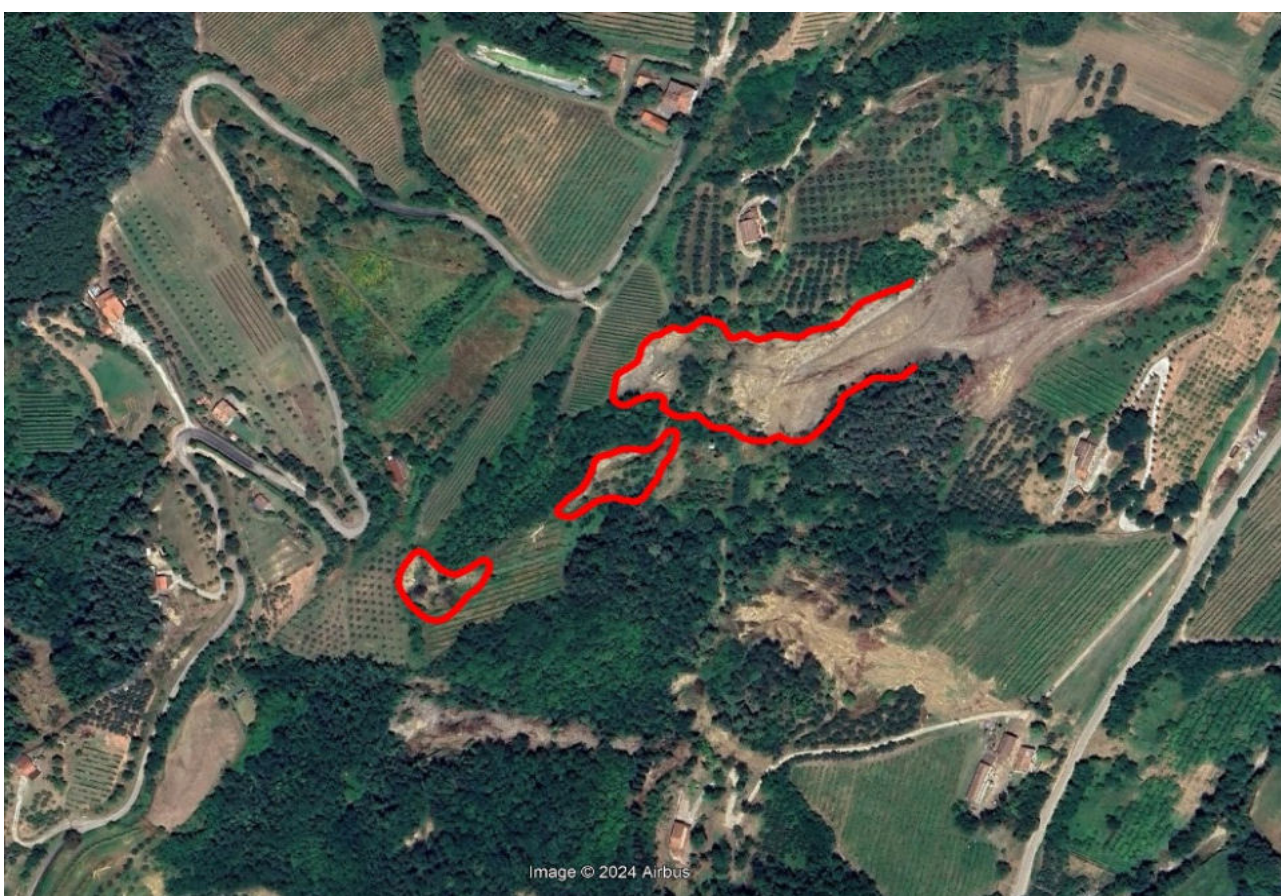
Vedi All. 06 - Relazione di verifica ipocatastale;







Perimetro delle aree alluvionate e franate ante 2023



In evidenza le aree alluvionate e franate post 2023



02.F) Documentazione Fotografica – Complesso agrituristico.



Fot. 01 – Vista generale del complesso agrituristico da Via dei Frati.



Fot. 02 – Vista ravvicinata del complesso agrituristico da Via dei Frati.





Fot. 03 – Vista del complesso agriturismo dal blocco alloggi "B2".





Fot. 04 - Vista interna del complesso agriturismo. Sul lato sinistro la parte posteriore del ristorante.





Fot. 05 - Vista dell'immobile dedicato a ristorante (ingresso sulla destra) e la scala che conduce alle unità destinate agli ospiti .



Fot. 06 - Vista della corte interna del complesso agriturismo.





Fot. 07 - Vista della pensilina che conduce alla sala convegni/workshop.





Fot. 08 - Dettaglio della tettoia in legno sulla parte posteriore dell'edificio ristorante/alloggi per ospiti.





Fot. 10 - Dettaglio degli interni zona hall/reception.





Fot. 11 - Dettaglio degli interni zona hall/reception. In evidenza la bellezza delle volte a crociera.





Fot. 12 - Dettaglio degli interni della zona ristoro.





Fot. 13 - Dettaglio degli interni della zona ristoro. In evidenza le volte in laterizio.





Fot. 14 - Vista degli interni dei locali destinati a cucina.





Fot. 15 - Vista degli interni dei locali destinati a workshop/sala convegni.





Fot. 16 - Vista dei locali destinati a ripostiglio nel sottotetto della sala convegni/workshop.





Fot. 17 - Vista dei dettagli interni delle unità destinate ad alloggi per ospiti.





Fot. 18 - Vista dei dettagli interni delle unità destinate ad alloggi per ospiti.





Fot. 19 - Vista dei dettagli interni delle unità destinate ad alloggi per ospiti.





Fot. 20 - Vista dei dettagli interni delle unità destinate ad alloggi per ospiti.





Fot. 21 - Vista dei dettagli interni delle unità destinate ad alloggi per ospiti.





Fot. 22 - Vista dei dettagli impiantistici della centrale termica comune.



02.G) Documentazione Fotografica – Proservizio esterno.



Fot. 1 - Vista del proservizio lato posteriore.





Fot. 2 - Vista della tettoia del proservizio.



Fot. 3 - Vista del proservizio



02.H) Documentazione Fotografica – Terreni agricoli



Fot. 1 - Vista di Via dei Frati che conduce verso la proprietà.





Fot. 2 - Vista dello splendido panorama dalla proprietà "****OMISSIS****".





Fot. 3 - Terreni agricoli – Bosco alto.





Fot. 4 - Terreni agricoli – Bosco alto.





Fot. 5 - Terreni agricoli – Uliveti





Fot. 6 - Terreni agricoli – Oliveti.





Fot. 7 - Terreni agricoli – Uliveti.





Fot. 8 - Terreni agricoli – Uliveti.





Fot. 9 - Terreni agricoli – Vigneti.





Fot. 10 - Terreni agricoli – dettaglio del grappolo Sangiovese.





Fot. 11 - Terreni agricoli – dettaglio dei sostegni in legno dei vigneti.





Fot. 11 - Terreni agricoli – vigneti. In evidenza i sestì di impianto ed i corridoi tra i filari, molto ampi.





Fot. 12 - Terreni agricoli – vigneti .





Fot. 13 - Terreni agricoli – vigneti.





Fot. 14 - Terreni agricoli – vigneti.





Fot. 15 - Terreni agricoli – vigneti.





Fot. 16 - Terreni agricoli – vigneti.





Fot. 17 - Terreni agricoli – vigneti.





Fot. 18 - Terreni agricoli – vigneti.





Fot. 19 - Terreni agricoli – Bosco ceduo.





Fot. 20 - Terreni agricoli – Vista delle zone franate in seguito all'alluvione 2023.





Fot. 21 - Terreni agricoli – Vista delle zone franate in seguito all'alluvione 2023.





Fot. 22 - Terreni agricoli – Vista delle zone franate in seguito all'alluvione 2023.



QUESITO 03. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. ATAL 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.A) Proprietà e provenienza

Le proprietà sono in capo alla società esecutata:

****OMISSIS****

****OMISSIS****

Numero REA ****OMISSIS**** – Codice Fiscale/Partita IVA ****OMISSIS****

I beni sono pervenuti alla predetta società con atto di compravendita datato 29 Agosto 2005 notaio rogante dott. Adalberto Mercatali di Forlì, Repertorio n. 100971 – Matrice n. 25217 e registrato a Forlì il 12 Settembre 2005,n.213 – Mod. 1V ai n. 17863/10321.

La parte venditrice era costituita dai seguenti soggetti:

- ****OMISSIS**** Nato ****OMISSIS**** a ****OMISSIS**** C.F. ****OMISSIS****,
****OMISSIS**** Nata ****OMISSIS**** a ****OMISSIS**** C.F. ****OMISSIS****,
****OMISSIS**** Nata ****OMISSIS**** a ****OMISSIS**** C.F. ****OMISSIS****,
****OMISSIS**** Nato ****OMISSIS**** a ****OMISSIS**** C.F. ****OMISSIS****,
****OMISSIS**** Nata ****OMISSIS**** a ****OMISSIS**** C.F. ****OMISSIS****,
****OMISSIS**** Nata ****OMISSIS**** a ****OMISSIS**** C.F. ****OMISSIS****,
****OMISSIS**** Nata ****OMISSIS**** a ****OMISSIS**** C.F. ****OMISSIS****,

03.B) Vincoli e patti indicati negli atti.

Non risultano nell'atto di compravendita vincoli e/o patti tra le parti.

03.C) Titolo antecedente al ventennio

pervenire al signori :



OMISSIS Nato ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS***,
OMISSIS Nata ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS***,
OMISSIS Nato ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS***,
OMISSIS Nata ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS***,
OMISSIS Nata ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS***,
OMISSIS Nata ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS***, ciascuno
per quota 1/18 Piena Proprietà;

alla signora ***OMISSIS*** Nata ***OMISSIS*** a ***OMISSIS*** C.F.
OMISSIS, per quota 3/18 Piena Proprietà, in virtù di atto per causa morte —certificato di
denunciata successione ufficio del Registro di Forlì in data **04/10/2001 n. rep. 69/665 e trascritta il**
07/10/2002 al n.ri 16408/10639 in morte di ***OMISSIS*** Nato ***OMISSIS*** a
OMISSIS C.F. ***OMISSIS***, deceduto il ***OMISSIS***,
(Si rileva accettazione tacita d'eredità con atto ai rogiti del notato Mercatali Adalberto da Forlì (FC)
in data 29/08/2005 rep. n. 100971 e trascritto il 02/09/2005 ai n.ri 17994/10382 in morte di
OMISSIS)

Vedi All. 07 – Atti di compravendita degli esecutati.

QUESITO 4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, 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.

L'Esperto Estimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 29/04/2024 le trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in capo all'esecutato. Le



iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono le medesime contenute nella Relazione Notarile Sostitutiva ad integrazione del procedimento generale di esecuzione immobiliare.

Vedi All. 08 – Ispezioni ipotecarie generali relativa alla società esecutata.

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

L'Esperto Estimatore in data 24/04/2024 ha estratto copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) degli immobili e precisamente mappa catastale, planimetria catastali dell'immobile e visura dell'immobile.

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Estimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

QUESITO 7. RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO (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.

Attualmente il compendio pignorato è nella disponibilità della società agricola debitrice "****OMISSIS****", in forza dell'autorizzazione del G.E. sino all'aggiudicazione degli immobili, disposta con provvedimento del 30/07/2024 ed a fronte del versamento mensile della somma di € 400,00.

Accanto alla disponibilità della società citata si segnala la presenza presso in uno degli alloggi per ospiti della famiglia della Sig.ra ****OMISSIS****, quale custode incaricata dalla società esecutata allo scopo di garantire una costante guardiana della proprietà.

QUESITO 8.PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI,VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

08.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.

Le verifiche delle formalità e dei vincoli dal presente Esperto Stimatore e non risultano gravami di questa natura. Non essendo poi il compendio immobiliare configurato come un condominio, non esistono neppure vincoli di natura condominiale, né prelaioni legali.

08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologico, storico ed artistico.

L'intero compendio agrituristico è interessato ai seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale Comunale;
- Regolamento Urbanistico Edilizio - RUE ;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico;
- P.T.C.P – Piano Territoriale Comunale Provinciale.



- Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico ;
- R.D. 3267/1923 e L.R. 3/1999 in materia di vincolo idrogeologico.

2. Vincoli

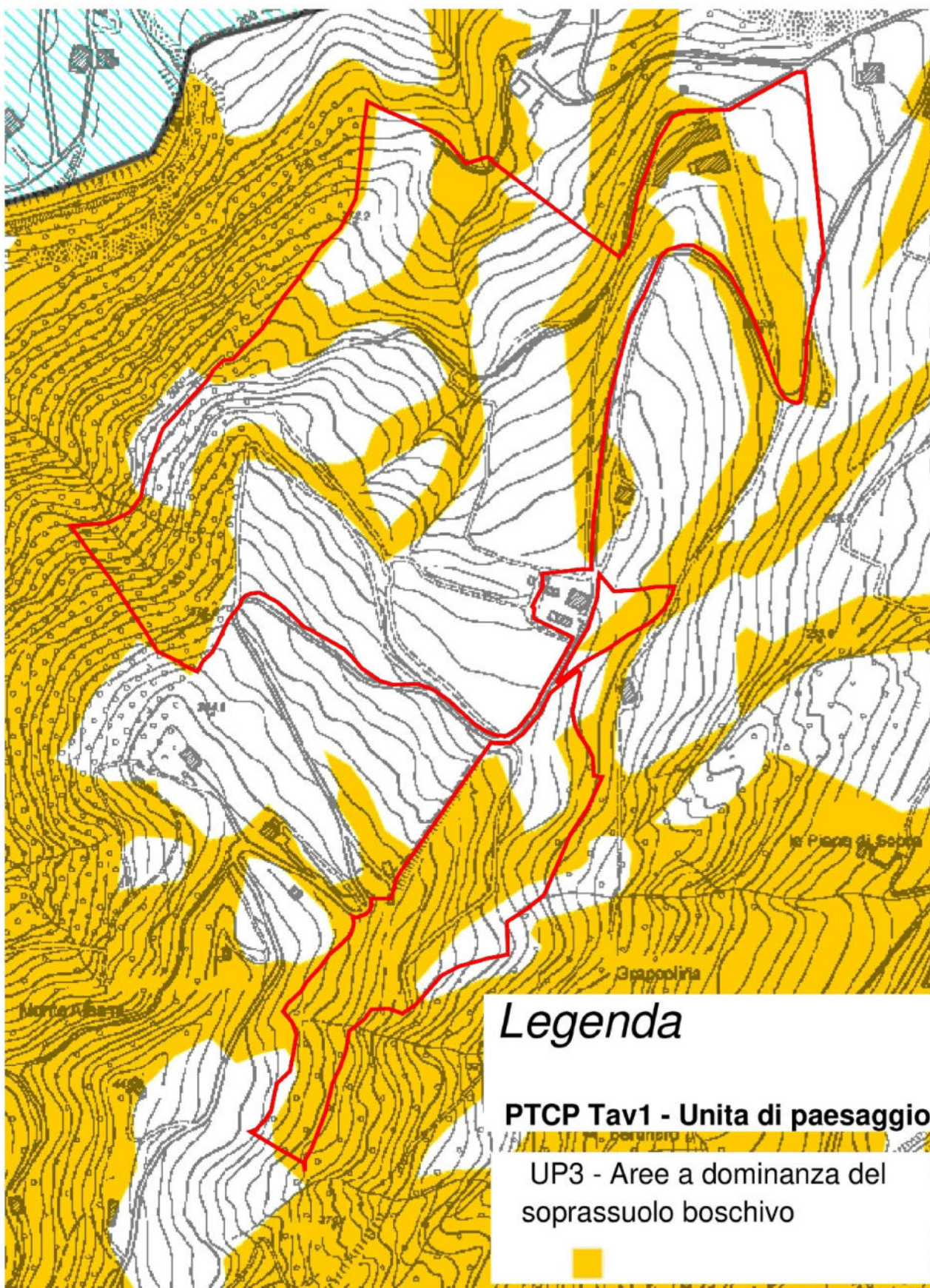
I vincoli sono diversi natura e le principale sono nell'ordine:

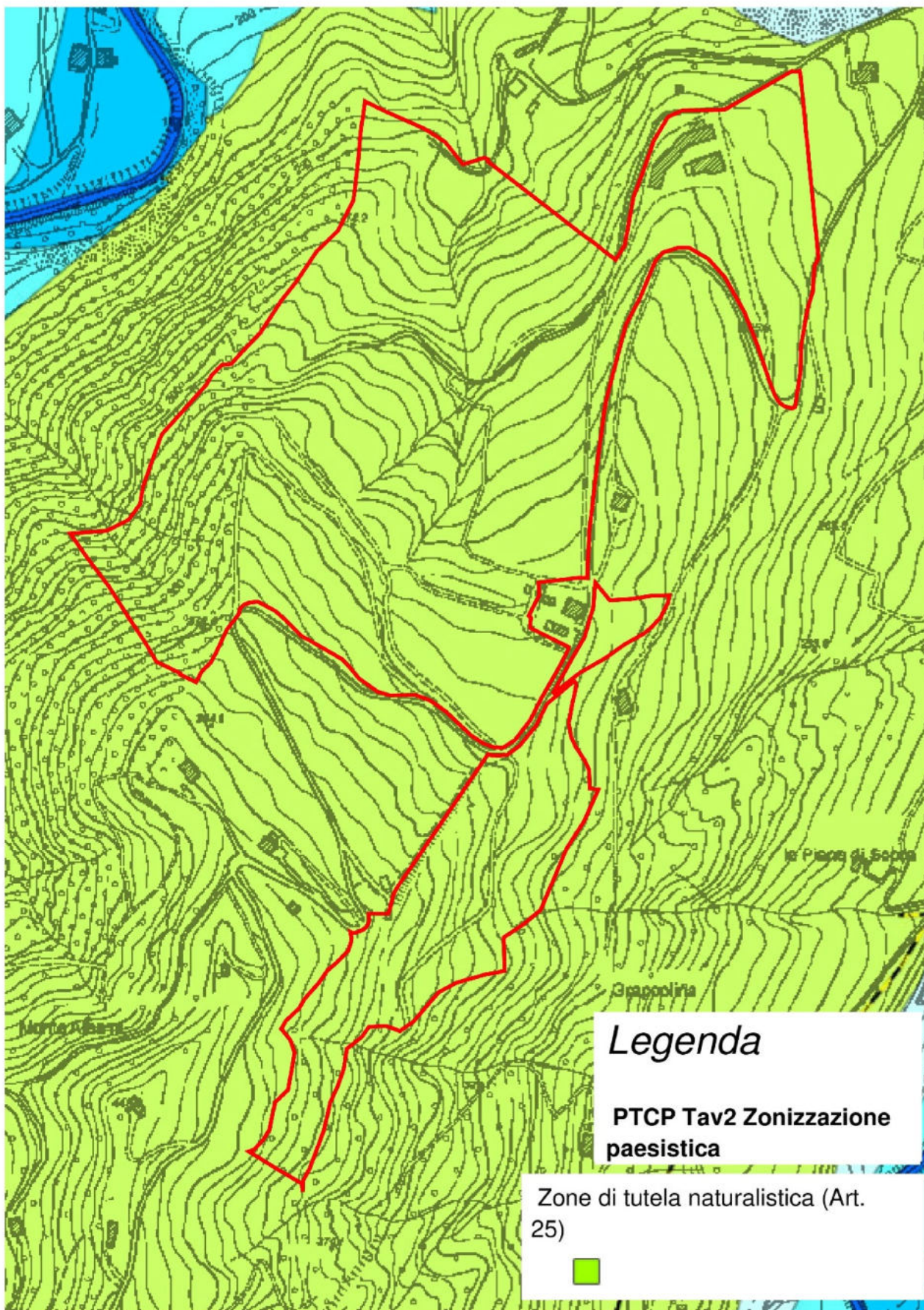
- Vincolo idrogeologico ai sensi R.D. 3267/1923 e L.R. 3/1999;
- Piano Speciale degli interventi di dissesto idrogeologico /Aree interessate dai dissesti di versante alluvione Maggio 2023.
- Aree tutelate ai sensi dell'art.142- comma 1 .lettera c) – comma 1.lettera g) del D.Lgs. 42/2004;
- Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (Art.19 PTPR – PTCP)
- Area dei tutela dei crinali;
- Fascia di rispetto stradale;
- Fascia di rispetto agli elettrodotti;
- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità – Frane di evoluzione.

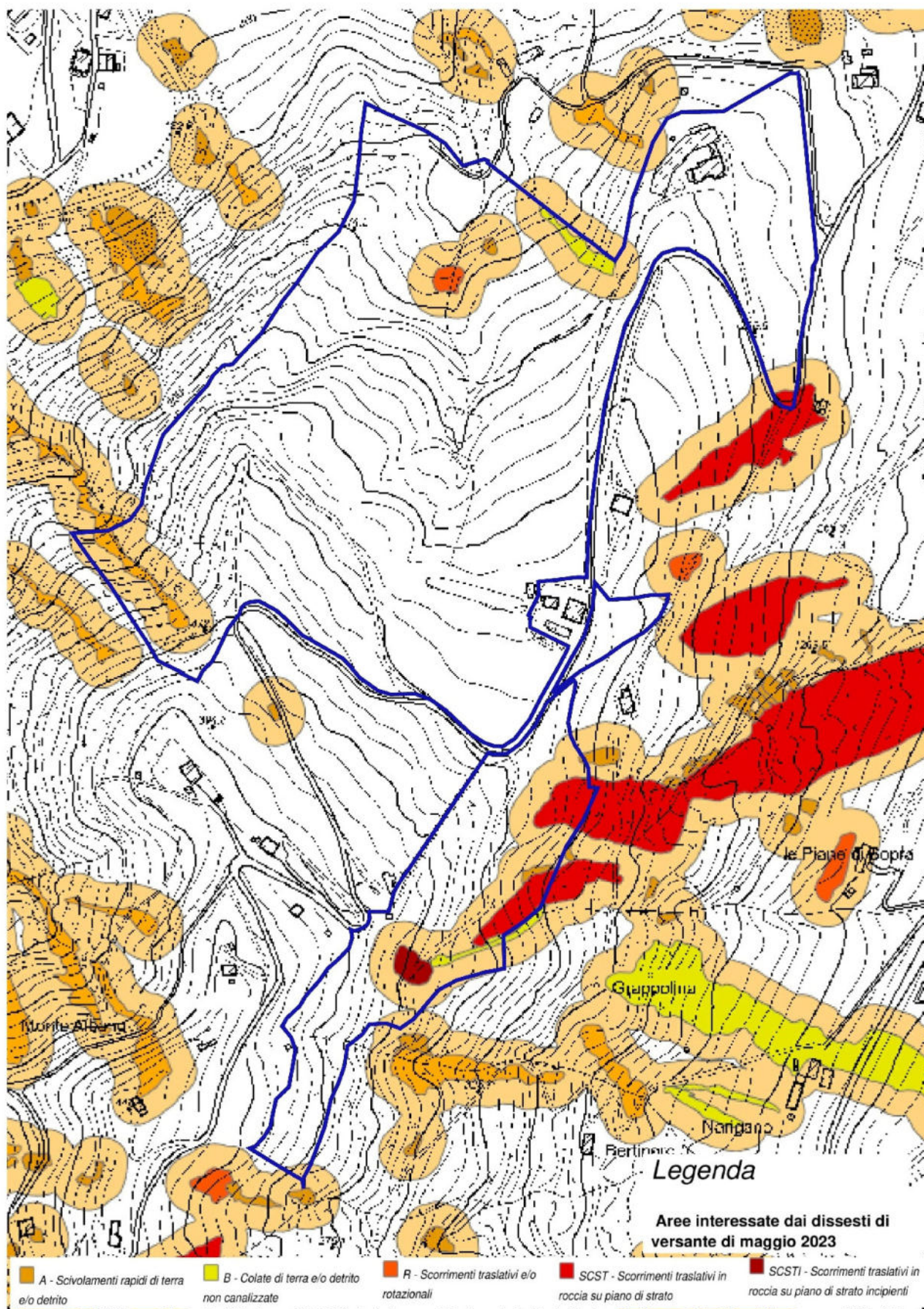
Tutti i vincoli sono contenuti nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – allegato alla presente Relazione Tecnica Estimativa dove il Comune di Modigliana (FC) ha evidenziato per ogni particella catastale i rispettivi vincoli tecnici ed ambientali.

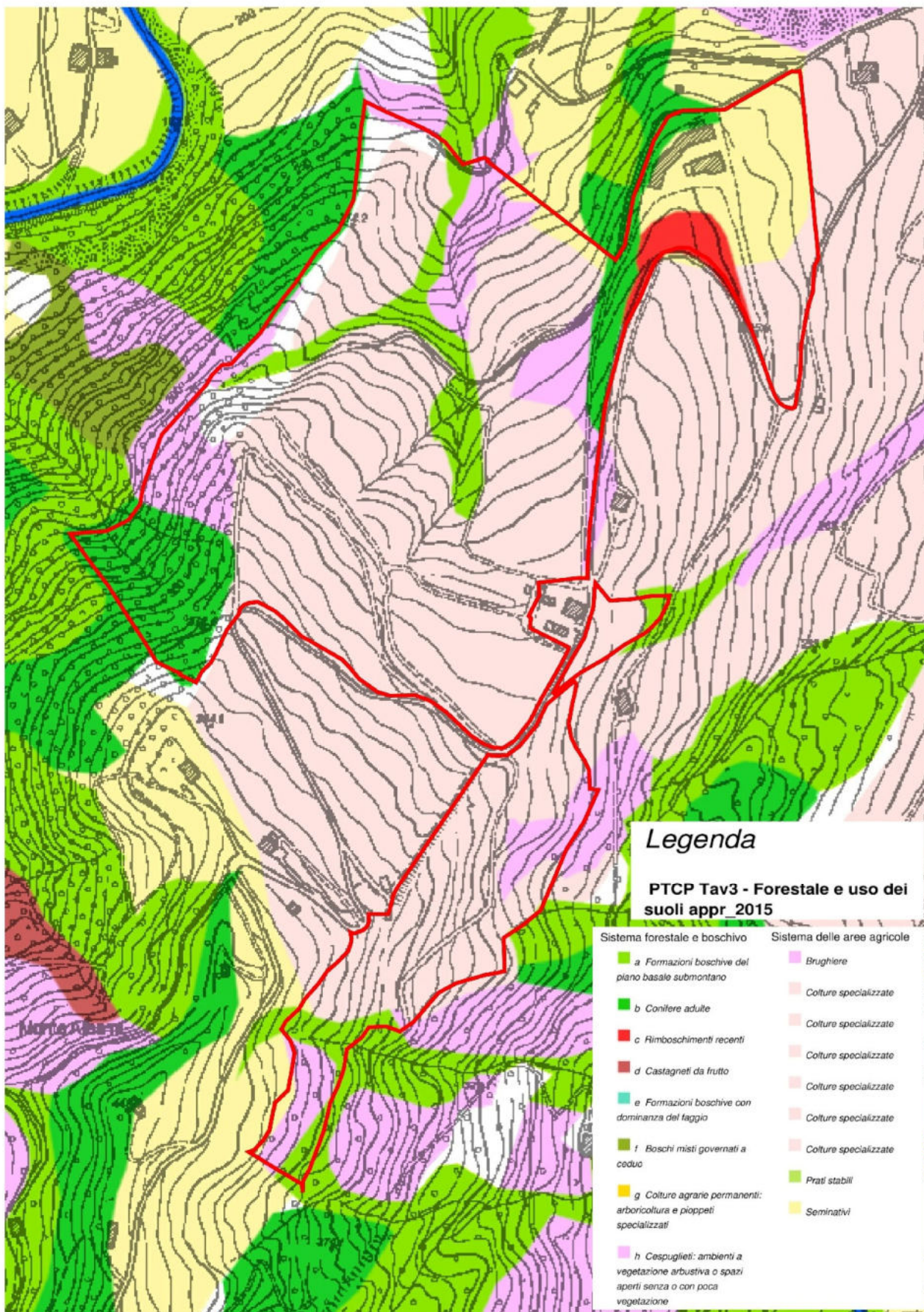
Vedi All. 09 – C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica.

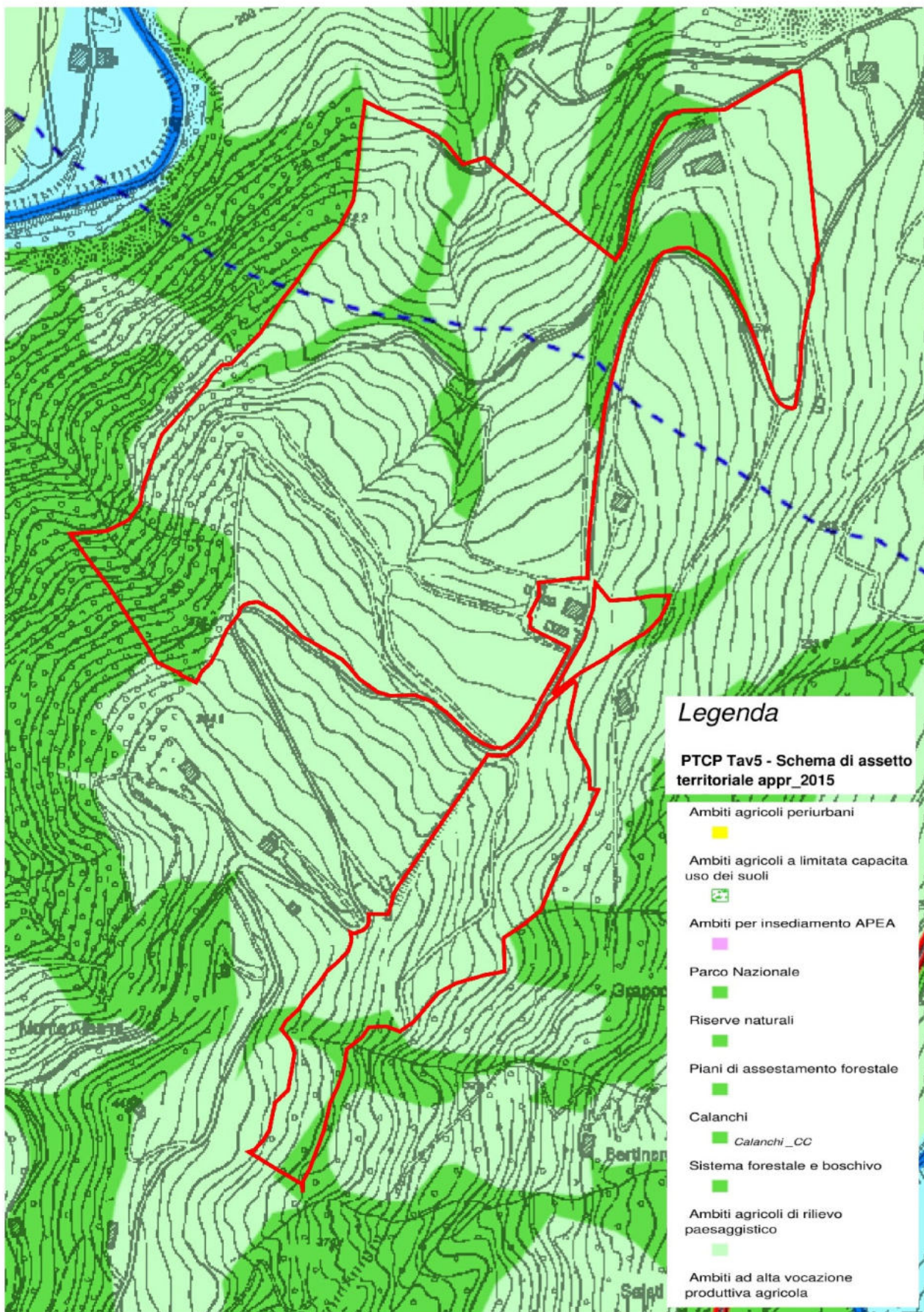


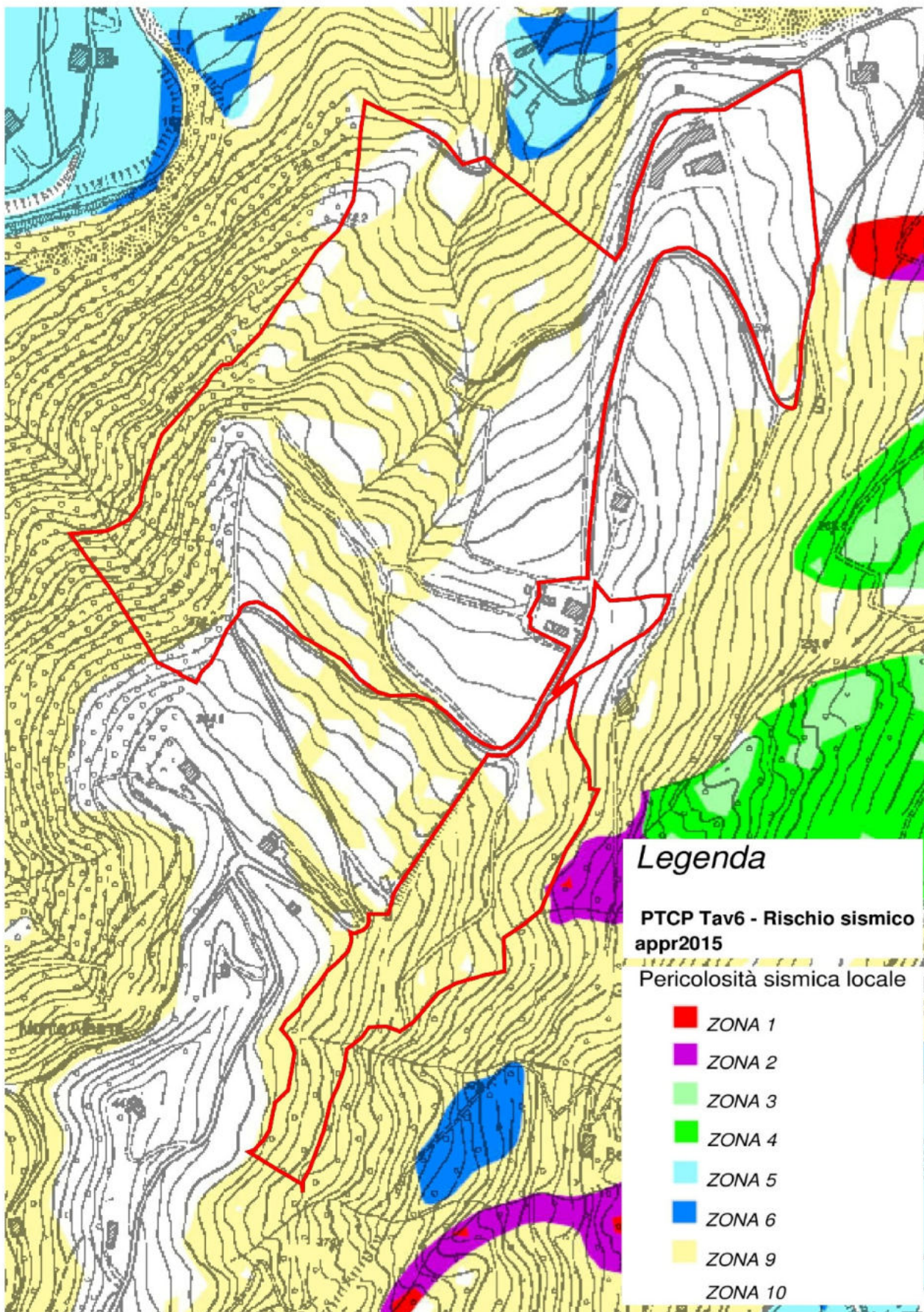












QUESITO 9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili dall'acquirente.

QUESITO 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;

Il fabbricato in oggetto non rientra in un condominio e quindi non esistono spese condominiali pregresse o future. Le spese di gestione e di manutenzione ordinaria per gli immobili descritti, sia immobili edilizi e terreni, sono variabili e sono comprese nella gestione contabile della società eseguita.

QUESITI 11 E 12; VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO;PROVVEDERÀ INOLTRE AD ACQUISIRE 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 AVESSSE PERSO DI VALIDITÀ;

La destinazione dell'edificio e dei terreni è rurale. È stato obbligatorio acquisire il C.D.U. – Certificazione di Destinazione Urbanistica - ai sensi del comma 2 dell'art.30 del D.P.R. 380/2001 che si allega alla presente Relazione Tecnica Estimativa.

Vedi All. 09 – Certificato di Destinazione Urbanistica.



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

13.A) Regolarità edilizia - Precedenti autorizzativi.

I precedenti edilizi relativi alla storia architettonica dell'attuale complesso agrituristico sono molteplici. Si parte dalla Concessione Edilizia del 29/08/1979 – PG 6092 il cui oggetto era "Nuova Costruzione ed Ampliamento di Fabbricati Rurali" a nome di ******OMISSIS****** e si conclude con una pratica accessoria SCIA del 22/06/2017 - PG 26498 "Sistemazione idrogeologica di scarpata in terra" a nome della società ******OMISSIS******.

Tutti precedenti sono riepilogati in questo specchietto fornito dal Comune di Modigliana che si allega alla presente Relazione Tecnica Estimativa.

Vedi All. 10 – Comune di Modigliana - Precedenti autorizzativi.

13.B) AGIBILITA'

Il Decreto di Abitabilità è stato autorizzato in data in data 22/02/2010. La data di inizio lavori è 22/01/2007 e fine lavori è stata dalla fine lavori in data 04/12/2009. Il Decreto di Abitabilità si allega alla presente Relazione Tecnica Estimativa.

Vedi All. 11 – Decreto di Abitabilità.



QUESITO 14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.6.2001, N. 380, 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'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

Il complesso agrituristico non presenta opere abusive.

Il proservizio presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale in possesso del presente Esperto Stimatore. Trattasi di una tettoia sul fronte principale e una superfetazione sul retro. È sufficiente la rimozione di questi due elementi architettonici incongrui che sono stati stimati in € 4.201,78, valore quantificato tramite apposito computo metrico estimativo.

Vedi All. 12 – Computo metrico estimativo per ripristino abuso edilizio proservizio.

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 ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello ed uso civico. Ed il diritto degli esecutati sui beni pignorati è complessivamente per la proprietà piena ed intera.

QUESITI 16 E 17. 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 SUDETTA 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;OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: (A) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 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;

Dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico della regione Emilia-Romagna non risulta che il complesso agrituristico " ****OMISSIS****" sia dotato di APE – Attestazione Prestazione Energetica.

Il DGR 1383/2020 e il DGR 1385/2020, ovvero "Requisiti minimi delle Prestazioni Energetiche degli edifici e Certificazioni energetiche degli edifici" emanate dalla Regione Emilia Romagna che hanno apportato delle modifiche rispettivamente alla Dgr. 967/2015 e alla Dgr. 1275/2015, dichiarano l'obbligo dell'APE per gli edifici rurali e/o a servizio dell'agricoltura che abbiano impianto di



climatizzazione come nel caso del complesso agriturismo. L'unica eccezione è il proservizio poiché è privo di impianto di riscaldamento.

Il presente Esperto Stimatore ha prodotto l'APE per la compravendita per il complesso turistico

La sua certificazione attesta che l'immobile è in classe "D" con indice di prestazione energetica $EP_{gl, nren} = 211,17 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Il numero dell'APE è il seguente: **08081-651828-2025** ed è stato rilasciato in data 16.01.2025 ed è valido sino al 16.01.2035.

Vedi All. 13 – Attestazione di Prestazione Energetica.

QUESITO 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 € 1.000,00);

La **categoria catastale D10** è dedicata ai **fabbricati rurali con fini strumentali all'agricoltura**. All'atto pratico questo significa che nella categoria catastale D10 vengono inclusi tutti quei fabbricati utili per eseguire le diverse attività agricole, come per esempio magazzini, stalle, fienili... e che **non hanno funzione abitativa**. Come anticipato in apertura, la categoria catastale D10 è specificamente destinata ai fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura. Si tratta dunque di immobili che hanno ragion d'essere esclusivamente a sostegno delle attività agricole e al ristoro degli animali. Tra i fabbricati appartenenti a questa categoria catastale troviamo **magazzini, stalle, fienili** e altri fabbricati utilizzati per scopi agricoli.

Gli immobili della categoria D10 devono avere una chiara destinazione strumentale per l'agricoltura, non possono essere utilizzati come abitazioni o con finalità non ricollegabili al lavoro agricolo. Questi immobili possono contribuire direttamente alla produzione agricola o fornire **spazi di supporto** necessari al suo svolgimento.

QUESITO 19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE È GIÀ STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVENE 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 (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);

Non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

QUESITO 20. PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, ALCALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE 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 FORFETARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE);

STIMA DEGLI IMMOBILI.

20.A) Scelta del criterio di stima;

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima. Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:



Metodologia diretta: è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

Metodologie indirette: sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- *Capitalizzazione del reddito:* la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;



- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- *Valore di trasformazione*, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- *Valore di surrogazione*, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un



fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- *Valore complementare*, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- *Costo di produzione (costruzione o ricostruzione)* : la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È un procedimento estimativo che consente di calcolare il valore di un bene immobile ed è dato dalla somma del valore di mercato del suolo e del **costo di ricostruzione a nuovo** del fabbricato deprezzandolo del valore dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica.

La stima viene effettuata per gli impianti produttivi, di complessi industriali, di immobili fuori produzione o realizzati con tecnologie desuete, per i quali spesso sono preclusi altri procedimenti di stima, in quanto la dinamicità del mercato di riferimento è molto scarsa.

Tale approccio è impiegato anche per immobili a destinazione non ordinaria (*industrie, scuole, ospedali, caserme, ecc.*) che non sono apprezzati dal mercato ed è utilizzato nella stima per



indennità di esproprio, al riscatto delle concessioni, alla valutazione dei portafogli immobiliari parte di fondi immobiliari, o nella determinazione del premio per assicurazioni.

20. B) STIMA DEI TERRENI – VALORE DEI TERRENI

Prima di affrontare la stima dei terreni agricoli è d'uopo fare le seguenti considerazioni che sono indispensabili ai fini estimativi:

- A)** In alcune particelle e/o porzioni delle medesime esistono colture diverse da quelle trascritte nelle visure catastali dei terreni. Logico che ciò modifica la valutazione economica dei terreni ed in questo sarà maggiore poiché la coltura prevalente sono i vigneti rispetto alle altre colture. È indispensabile eseguire al momento dell'alienazione una variazione della sola coltura inserita nella corrispondente particella catastale e questa pratica deve essere eseguita presso le associazioni di categoria (Coldiretti, Confagricoltura, Consorzio Agrario, ecc.). Il costo della pratica detta "Cambio Colturale" è di circa € 3.000,00. L'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena (Catasto) interviene solo nel caso di modifica dell'estensione della particella e/o frazionamenti della stessa.

- B)** Alcune porzioni di terreni agricoli sono stati oggetto di frane in relazione all'alluvione del maggio 2023 . Logico che le devastazioni provocate dalle frane hanno cancellato sia le colture agricole presenti che il loro valore di mercato che ovviamente che è stato declassato ad "incolto sterile". Il presente Esperto Stimatore ha provveduto a quantificare sia sul posto, rilevando con un proprio collaboratore l'estensione delle frane, che digitalmente, in base alla sovrapposizione tra planimetria catastale ed aerofotogrammetria aggiornata a data successiva agli eventi alluvionali e franosi.





In rosso le aree franate in seguito all'alluvione 2023. La zona centrale e quella più in basso presenti in questa immagine appartengono alla particella 233.



Fatte queste doverose premesse si passa alla stima dei terreni, che seguirà la metodologia della stima diretta, ossia la comparazione con altri terreni e/o l'indicazione coi parametri forniti dall'Agenzia delle Entrate - Regione Emilia Romagna con i Valori Agricoli Medi (VAM) e con i valori pubblicati da portali immobiliari e/o associazioni di categoria.

I Valori Agricoli Medi dei terreni sono determinati dalle relative Commissioni provinciali in attuazione dell'art. 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 17. Il presente Esperto Stimatore ha preso in esame i valori agricoli medi non riferiti all'ambito della Provincia di Forlì-Cesena ma quelli di Ravenna per un semplice motivo che la località di Modigliana è più attigua per il paesaggio rurale, le strutture di insediamento, l'identità e l'organizzazione economica del territorio alla Romagna Faentina, quindi Brisighella – Riolo Terme – Casola Valsenio, e non a quella Forlivese dove viene catalogata nella Regione Agraria n.2 insieme a territori come Civitella di Romagna e Predappio che sono piuttosto diverse dalle realtà agricole di Modigliana.

Quindi il presente Esperto Stimatore ha fatto riferimento alla Provincia di Ravenna i cui valori agrari sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT) n. 47 del 15.02.2024 (Parte Seconda) dove i valori medi ad Ha (ettaro) si evincono dalla relativa tabella nella colonna "Regione agraria n° 1 – Colline Senio e Lamone" e facendo anche riferimento alla Regione Agraria n.4 Pianura del Lamone per certi dati

Tali valori vengono pubblicati anche nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ma attualmente sono presenti solamente quelli riferiti al 2023 che sostanzialmente sono gli stessi, quindi senza aumento dei valori medi.

I V.A.M. offrono indicazioni interessanti e reali per quanto concerne i valori dei terreni destinati a incolto produttivo, seminativo, bosco ceduo, bosco alto, pascolo cespugliato, uliveto e frutteto.

Vedi All. 14 – Valori Agricoli Medi Provincia di Ravenna.

- **Bosco Alto**

Come indicatori si valutano i boschi ad alto fusto tra i 20 e 40 anni, altri oltre i 40 anni . Difficile ovviamente indagare sull'età delle piante che costituiscono in bosco, onde per cui il presente Esperto Estimatore ha ritenuto corretto applicare una media tra i due valori., ossia € 8.400,00/ha per il bosco alto entro i 40 anni ed € 12,600/ha per il bosco alto oltre i 40 anni. La media è pari ad € 10.500,00/ha, ossia € 1,05/mq.



- Bosco ceduo

Per definizione il bosco ceduo è una forma di governo del bosco che sfrutta la capacità delle latifoglie di emettere nuovi fusti (polloni) a partire da gemme presenti alla base della ceppaia o sul fusto di un albero tagliato, capitozzato o sgamollato. Le conifere autoctone non hanno capacità pollonifera. Si prende come riferimento il valore del bosco ceduo come governato quindi un valore dei V.A.M. pari ad € 6.400/ha, ossia € 0,64/mq.

- Incolto produttivo.

Sono i terreni a fertilità limitata. Il valore è pari ad € 2.700€/ha, ossia € 0,27/mq.

- Incolto sterile .

Sono i terreni devastati dalle frane . Il valore è pari ad € 1.300€/ha, ossia € 0,13/mq.

- Pascolo cespugliato .

Sono i terreni sparsi di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba. Il valore è pari € 2.700,00/ha, ossia € 0,27/mq.

- Seminativo e seminativo arborato .

Il calcolo del valore seminativo e seminativo arborato si è preso il parametro di zona 4, ossia Faenza e delle colline adiacenti al Comune di Modigliana. Ciò perché il valore risultante dai V.A.M. delle regione Agraria n.1 non sono molto realistiche con il mercato immobiliare agrario. Il valore risulta quindi € 10.500,00/ha, ossia € 3,00/mq.

- Uliveti .

Il valore degli uliveti corrisponde ad circa € 20.000/ha, € 2,00/mq.

- Frutteti.

Da un esame visivo riferito ai sopralluoghi i frutteti in oggetto sono frutteti drupacei di media intensità irrigui (albicocchi, nespole, ecc.). Il valore di riferimento V.A.M. è pari ad € 36.300/ha, ovvero € 3,63/mq.



- Vigneti.

La viticoltura è il vero core-business a livello agrario della società eseguita. Le scelte agronomiche e tecniche correlate ad un ambiente pedo-climatico favorevole dove i lotti sono in prevalenza a giacitura collinare, quindi ben drenati, con esposizione soleggiata a sud-ovest, giusta illuminazione e altitudini inferiori agli 800 m. Il terreno è di medio impasto tendente all'argilloso sono tutte caratteristiche "al contorno" per la produzione di un vino DOC. Accanto a questi grandi investimenti in termini economici sui vigneti con tanto di ricerche e consulenze di esperti a livello europeo, la cura ed i dettagli dei filari il corretto sesto d'impianto, sono tutti fattori concomitanti che hanno reso la produzione della gamma dei vini con il brand "Frawines" un'eccellenza a livello locale. Logico supporre che il valore che per ettaro esula facilmente da quelli classici parametri dei V.A.M. e dalle ricerche di mercato per altri vigneti analoghi, possiamo affermare che un equo valore sia sui € 73.000,00/ha, ossia € 7,30/mq

CALCOLO DELLE SUPERFICIE DEI TERRENI E VALUTAZIONE COMMERCIALE

PARTICELLA CATASTO TERRENI - * (attuale destinazione coltura)	Mq.	Valore €/mq	VALORE COMMERCIALE (€)
FG 50 – Part. 71 – Pascolo Cespugliato	21.000	0,27	5.670,00
FG 51 – Part. 5 – Vigneto	440	7,30	3.212,00
FG 51 – Part. 6 – Incolto Prod. – Porz. "A"	70	0,27	189,00
FG 51 – Part. 6 – Frutteto – Porz. "B" - * VIGNETO	4.070	7,30	29.711,00
FG 51 – Part. 6 – Incolto Prod. – Porz. "C"	48	0,27	1.296,00
FG 51 – Part. 10 – Incolto Prod. – Porz. "A"	4.485	0,27	1.211,00
FG 51 – Part. 10 – Vigneto – Porz. "B"	8.620	7,30	62.926,00
FG 51 – Part. 10 – Incolto Prod. – Porz. "C"	3.015	0,70	2.110,00
FG 51 – Part. 11 – Bosco Ceduo	1.130	0,64	723,20
FG 51 – Part. 12 – Bosco Alto- Porz. "A"	3.527	1,05	3.703,35
FG 51 – Part. 12 – Incolto Prod. – Porz. "B"	968	0,27	261,36
FG 51 – Part. 12 – Vigneto – Porz. "C"	65	7,30	474,50
FG 51 – Part. 12 – Incolto Prod. Porz. "D"	90	0,27	24,30
FG 51 – Part. 27 – Vigneto Porz. "A" - * INCOLTO P.	65	0,27	17,55
FG 51 – Part. 27 – Frutteto Porz. "A" - * PASCOLO C.	2.287	0,27	617,49
FG 51 – Part. 27 – Incolto Prod. Porz. "B"	1.703	0,27	459,81
FG 51 – Part. 27 – Incolto Prod. Porz. "D"	90	0,27	81,00
FG 51 – Part. 41 – Frutteto - * VIGNETO	300	7,30	2.190,00
FG 51 – Part. 116 – Vigneto Porz. "A"	295	7,30	2.153,50
FG 51 – Part. 116 – Incolto Prod. Porz. "B"	3.380	0,27	912,60



FG 51 – Part. 116 – Vigneto Porz. "C"	629	7,30	4.591,70
FG 51 – Part. 116 – Incolto Prod. Porz. "D"	45	0,27	12,15
F51 – Part. 116 – Vigneto Porz. "E"	1.285	7,30	9.380,50
FG 51 – Part. 117 – Bosco Ceduo	220	0,64	1.408,00
FG 51 – Part. 118 – Vigneto Porz. "A"	2.035	7,30	14.855,50
FG 51 – Part. 118 – Incolto Prod. Porz. "B"	1.212	0,27	848,40
FG 51 – Part. 118 – Vigneto Porz. "C"	1.018	7,30	7.431,40
FG 51 – Part. 118 – Bosco Alto Porz. "D"	45	1,05	47,25
FG 51 – Part. 122 – Bosco Alto	3.690	1,05	3.874,50
FG 51 – Part. 191 – Bosco Ceduo	240	0,64	153,60
FG 51 – Part. 192 – Bosco Alto Porz. "A"	2.954	1,05	3.101,70
FG 51 – Part. 192 – Pascolo Ar. Porz. "B"	58	0,27	15,66
FG 51 – Part. 221 – Frutteto Porz. "A"	585	3,63	2.123,55
FG 51 – Part. 221 – Incolto Pr. Porz. "B"	135	0,27	36,45
FG 51 – Part. 233 – Frutteto Porz. "A".* VIGNETO	2.055	7,30	15.001,5
FG 51 – Part. 233 – Incolto Pr. Porz. "B"	3.042	0,27	821,34
FG 51 – Part. 233 – Incolto St. * FRANA	973	0,13	126,49
FG 51 – Part. 234 – Incolto Pr. Porz. "A"	248	0,27	66,96
FG 51 – Part. 234 – Frutteto Porz. "B"	1.703	3,63	6.181,89
FG 51 – Part. 234 – Incolto Pr. Porz. "C"	329	0,27	88,83
FG 51 – Part. 236 – Seminativo -* PASCOLO CESP.	2.900	0,27	783,00
FG 51 – Part. 237 – Frutteto Porz. "A"	2.970	3,63	10.781,10
FG 51 – Part. 237 – Incolto Pr. Porz. "B"	1.070	0,27	288,90
FG 51 – Part. 237 – Incolto Pr. Porz. "C"	360	0,27	97,20
FG 51 – Part. 238 – Frutteto Porz. "A"	555	3,63	2.014,65
FG 51 – Part. 238 – Incolto Pr. Porz. "B"	645	0,27	174,15
FG 51 – Part. 239 – Vigneto Porz. "A" * Inesistente	0,00	0,00	0,00
FG 51 – Part. 239 – Frutteto Porz. "B"	3.757	3,63	13.637,91
FG 51 – Part. 239 – Incolto Pr. Porz. "C"	6.191	0,27	1.671,57
FG 51 – Part. 233 – Incolto St. * FRANA	2.893	0,13	376,09
FG 51 – Part. 324 - Frutteto * VIGNETO	54.496	7,30	397.820,80
FG 51 – Part. 329 – Semin. Arb. Porz. "A"	6.835	3,00	20.505
FG 51 – Part. 329 – Uliveto Porz. "B"	6.216	2,00	12.432
FG 51 – Part. 329 – Vigneto -* PASCOLO CESP.	23.699	0,27	6.398,73
Totale Superficie mq.	190.735		
		TOTALE €	655.092,13 €



TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI STIMA DEI TERRENI

	CONSIST.(mq)	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Terreni agricoli	190.735		655.092,13
Pratica aggiornamento colture			-3.000,00
		Totale parziale	652.092,13
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)		0,10	65.509,21
		TOTALE	589.582,92
TOTALE ARROTONDATO			590.000,00

Possiamo affermare che il valore di mercato dei terreni agricoli in oggetto ammonta con gli arrotondamenti e la riduzione assenza garanzia dei vizi ad **€ 590.000,00 (Euro Cinquecentonovantamila//00).**

20.C) Valore di stima del complesso immobiliare destinato ad agriturismo ;

- Le condizioni estrinseche del complesso immobiliare sono positive in quanto lo stesso è ben connesso alla rete viaria comunale e quindi connesso ai servizi del Comune di Modigliana. Di contro la strada in alcuni punti non è asfaltata e con l'alluvione del 2023 ha subito in qualche punto dei cedimenti del manto e del sottofondo stradale che alla data odierna i lavori stradali di riparazione sono in via di ultimazione.
- Il fabbricato in oggetto non presenta nessun problema manutentivo a livello statico ed edilizio. Il complesso agrituristico è stato progettato molto correttamente e realizzato nelle sue parti in maniera perfetta.
- Sarà applicata anche la riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi.
- Il criterio scelto per la stima del presente immobile è quello della "Metodologia Diretta"
Il punto di partenza è valore attribuito al prezzo di ricostruzione del capannone che in base ai parametri ed al prezzo certificato, in questo della Camera di Commercio e dell'Artigianato della Romagna (Forlì-Cesena-Rimini) che in questo caso è riferito al Giugno 2019 che è pari ad **€/mc 476,36** Nel prezzo del costo di costruzione **(Cc)** sono compresi i



lavori edili/impiantisti e sono esclusi il costo del terreno (**VTE**) la sistemazione esterna (**Se**) gli oneri professionali per la progettazione (**Op**), le spese generali (**Sg**) e gli oneri finanziari (**Of**).

- **Calcolo valore del terreno (VTE)**

Il valore commerciale dell'area di sedime del complesso agrituristico è riconducibile al valore agricolo della stessa . Il presente Esperto Stimatore ha calcolato il valore l'intera particella dove insiste il complesso agrituristico come al pari del valore dell'"incolto produttivo" ossia € 0,27/mq per un'estensione della particella pari a mq. 6.730.

$$\text{VTE} = \text{Mq. } 6730 \times 0,27 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.817,10$$

- **Calcolo della Costo di Costruzione (CC)**

Il valore commerciale del costo di costruzione del complesso agrituristico è riconducibile al valore volumetrico pari ad € /mc 476,36 del 2019 e dove essere attualizzato all'anno 2010 tramite le tabelle ISTAT. La variazione percentuale dal giugno 2019 (prezzario costi di costruzione) al giugno 2010 (periodo di costruzione del complesso agrituristico) è calcolata come segue:

(Indice Istat del mese più recente a cui aggiornare il costo / Indice del mese più remoto rispetto al quale è da calcolare la variazione) x 100 -100 = (95,8 / 86,3) x 100 -100 =

-11,008111%

Ricapitolando:

- Costo Costruzione 2019 = €/Mc 476,36 x Mc. 6.846,63 (volume di progetto)= € 3.261.460

Vedi All. 15 – Stralcio prezzario Camera di Commercio della Romagna.



CALCOLO DEL VOLUME DI PROGETTO

FABBRICATO A	SUP.	H	VOLUME
PIANO TERRA	295,73	4,01	1.185,88
PIANO PRIMO	267,71	3,19	853,99
PIANO SEMINTERRATO (SERVIZI)	56,86	3,92	222,89
FABBRICATO B1	SUP.	H	VOLUME
PIANO TERRA	290,33	3,92	1.138,09
FABBRICATO B2	SUP.	H	VOLUME
PIANO TERRA (SERVIZI)	75,69	2,31	174,84
PIANO RIALZATO (TERRAPIENO)	230,49	4,11	947,31
FABBRICATO C	SUP.	H	VOLUME
PIANO TERRA (SALA CONVEGNI)	281,96	4,00	1.127,84
PIANO PRIMO (DEPOSITO AGRICOLO)	219,71	2,42	531,70
SOTTOTETTO RIBASSATO	68,55	1,82	124,76
RETRO (SERVIZI)	131,54	4,10	539,31
		VOL. TOTALE	6.846,63

- Percentuale di deprezzamento = -11,0081111%
- Valore del deprezzamento = -11,0081111% x € 3.261.460 = € 359.025,10.
- Costo Costruzione 2010 = € 3.261.460 - € 359.035,10 = € **2.902.435,00**

Il Costo di Costruzione (CC) è pari ad € 2.9024.435,00

Per un'ulteriore verifica compariamo il costo di costruzione con le superfici immobiliari commerciali, calcolate come la tabella qui riportata.

IMMOBILE	SUPERFICIE	%	COMMERCIALE
A – Hall – Spazi ristoro – Cucina	295,73	100%	295,73
		TOT.	295,73
A - Alloggio 8	101,63	100%	101,63
locale a servizi	11,39	35%	3,99
loggia di accesso	30,10	30%	9,03
		TOT.	114,65
A - Alloggio 9	115,81	100%	115,81
loggia di accesso	14,54	30%	4,36
		TOT.	120,17



C – Sala Convegni	217,70	100%	217,70
Sottotetto a servizio	67,87	35%	23,75
Sottotetto h ridotta	68,55	15%	10,28
Vano seminterrato	56,86	30%	17,06
		TOT.	268,80
B1 - Alloggio 1	69,99	100%	69,99
loggia di accesso	4,66	25%	1,17
		TOT.	71,16
B1 - Alloggio 2	55,44	100%	55,44
loggia di accesso	3,02	25%	0,76
		TOT.	56,20
B1 - Alloggio 3	55,45	100%	55,45
loggia di accesso	3,07	25%	0,77
		TOT.	56,22
B1 - Alloggio 4	104,67	100%	104,67
loggia di accesso	4,59	25%	1,15
		TOT.	105,82
B2 - Alloggio 5	76,57	100%	76,57
loggia di accesso	3,11	25%	0,78
		TOT.	77,35
B2 - Alloggio 6	74,84	100%	74,84
loggia di accesso	3,11	25%	0,78
		TOT.	75,62
B2 - Alloggio 7	75,27	100%	75,27
loggia di accesso	5,67	25%	1,42
		TOT.	76,69
Spazi comuni (CT)	41,15	50%	20,58
loggia di accesso	34,54	15%	5,18
		TOT.	25,76
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			1.344,14

Il costo di costruzione/mq = € 2.902.435/mq 1.344,14 = €/mq 2.159,32 .

Questo prezzo è in linea con una media di costi di costruzione relative a strutture ricettive dettati dal mercato delle costruzioni di 15 anni fa.



- **Calcolo della Sistemazione Esterna (SE)**

Il valore commerciale dell'area di sedime del complesso agriturismo è stata stimata circa l'2% del costo di costruzione in quanto la stessa area non presenta particolari dettagli di rilevanza decorativa esterna, fatta eccezione del pergolato in legno che collega i due corpi di fabbrica. I parcheggi esterni sono in "stabilizzato a grana grossa" e non in asfalto per il rispetto delle normative ambientali.

$$SE = 2\% \times CC = 0,02 \times € 2.902.435,00 = € 58.048,70$$

- **Calcolo degli Oneri Professionali (OP)**

Il calcolo degli oneri professionali è commisurato con la tariffa per le costruzioni edilizie ed impianti che comprendono i progetti di massima, progetti esecutivi, dettagli costruttivi e pratiche amministrative, la direzione lavori ed i collaudi. Il loro ammontare è valutato circa un 6%, (omnicomprensivo) rapportato con il costo di costruzione.

$$OP = € 2.902.435,00 \times 0,06 = € 174.146,61$$

- **Spese Generali (SG)**

Le spese generali (SG) sono relative alle spese gestionali per la costruzione dello stabile, consulenze legali, commerciali e notarili, spese assicurative, oneri catastali, etc.

$$SG = 3\% \times (CC+SE+OP) = 0,03 \times (€ 2.902.435,00 + € 58.048,70 + € 174.146,61) = € 94.038,90$$

- **Oneri Finanziari (OF)**

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'operazione.

Per la cronologia dell'intera operazione si ipotizza una durata di anni 3, come poi lo è stato nella realtà, a partire dalla data di inizio lavori alla fine dei lavori dove sono intercorsi anni 2. I mutui di ristrutturazione nell'anno 2007-2010 ammontavano a circa il 3,00% T.A.E.G. per mutui di 30 anni (cfr. Mutui online).

Pertanto, a seguito di quanto esposto, l'ammontare degli oneri finanziari utilizzando la formula sotto descritta:

$$OF = Vte \times [(1+0,03)^3 - 1] + (CC+SE+OP+SG) \times [(1+0,03)^2 - 1]$$



OF = € 1.817,10 x 0,093 + € 3.230.486,31 x 0,0609 = € 196.905,60

Valore edificio (VE)

VE = VTE + CC+SE+OP+SG+OF = € 3.427.391,91

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI STIMA DEL COMPLESSO AGRITURISTICO

		CONSIST.	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Edificio principale	PT -P1			3.427.391,91
Oneri vari (pratiche edilizie, sanatorie, ecc)				0,00
			Totale parziale	3.427.391,91
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)			0,10	- 342.739,19
			TOTALE	3.084.652,72
TOTALE ARROTONDATO				3.085.000,00

Possiamo affermare che il valore di mercato del complesso agrituristico ammonta con gli arrotondamenti ad **€ 3.085.000,00 (Euro tremilioniottacinquemila//00)**

20.D) Valore di stima dell’immobile destinato a capannone ad uso magazzino agricolo;

- Le condizioni estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l’unità immobiliare pignorata sono positive in quanto l’immobile risulta essere abbastanza baricentrico a tutta la proprietà, quindi di comodo servizio a tutti i lavoratori ed alla proprietà.
- Il fabbricato in oggetto non presenta problemi manutentivi a livello edilizio. Si fa presente che all’interno del proservizio agricolo non esiste un impianto di riscaldamento. Da notare che la tettoia prospiciente il fronte sorretta di n.2 pilastri in legno e il vano posteriore non sono tracciati nelle planimetrie catastali per cui sono di fatto considerati abusi edilizi. Trattasi comunque di superfetazioni, rispetto all’impianto originale del proservizio, e la soluzione più congeniale è la demolizione delle due superfetazioni.
- I costi stimati ammontano ad **€ 4.201,78** come da computo metrico allegato.
- Sarà applicata anche la riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi.



- Il criterio scelto per la stima del presente immobile è quello della “Metodologia Diretta” che in questo caso è il valore/mq da attribuire all’immobile oggetto di stima in base ai volumi di compravendita della zona e alla relativa comparazione. Logico supporre che un proservizio agricolo ad uso ricovero attrezzi non potrà avere tanti parametri di riferimento con altri beni immobiliari appunto per la tipologia dell’immobile. Essendo come già enunciato un proservizio ad uso ricovero attrezzi/ box macchine agricole, il presente Esperto Stimatore ha estrapolato un valore dalla banca dati delle quotazioni immobiliari relativo al prezzo dei box, che va da un minimo di € 630/mq ad un massimo di € 760/mq in uno stato conservativo normale per le zone extra urbane e rurali del Comune di Modigliana. La sintesi che un prezzo medio pari ad € 695/mq sia in linea con quello che è un bene immobiliare ad uso strumentale del proservizio /deposito attrezzi e macchine agricole.

Dal seguente prospetto si desume il più probabile valore di mercato dell’immobile.

IMMOBILE	SUPERFICIE	%	COMMERCIALE
ATTREZZAIA Part. 246	25,74	60%	15,44
		TOT.	15,44

Mq. 15,44 x €/mq 695,00 = **€ 10.730,80**

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI STIMA DEL PROSERVIZIO AGRICOLO

		CONSIST.	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Edificio principale	PT	15,44	695,00	10.730,80
Costi per ripristino abusi edilizi				4.201,78
			Totale parziale	6.529,02
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)			0,10	652,90
TOTALE ARROTONDATO			TOTALE	5.876,12 5.900,00

Vedi All. 16 – Valore OMI del Comune di Modigliana.



TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI EDILIZI E TERRENI

			Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Complesso Agrituristico				3.085.000,00
Proservizio Agricolo/Deposito attrezzi				5.900,00
			Totale parziale	3.090.900,00
Terreni agricoli				590.000,00
			TOTALE	3.680.900,00

- Possiamo affermare che il valore di mercato degli immobili edilizi ammonta ad un totale pari ad **€ 3.090.900,00 (Euro Tremilioninovantamilanovecento//00);**
- Possiamo affermare che il valore di mercato degli immobili agricoli ammonta ad un totale pari ad **€ 590.000,00 (Euro Cinquecentonovantamila//00);**
- Possiamo affermare che il valore di mercato dei beni immobiliari della società agricola " *****OMISSIS*****" ammonta ad un totale pari ad:

€ 3.680.900,00 - (Euro Tremilioniseicentottantamilanovecento//00);

QUESITO 21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA, IN CASO DI COMODA 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 CONGUAGLI 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;



A questo quesito si è già risposto nella prefazione. Gli immobili non possono essere divisibile in quanto decadono i requisiti giuridici sulla definizione di agriturismo e sulla natura agraria dei beni pignorati. Quindi i beni pignorati non possono essere divisibili per natura a condizione che le parti non rinunciano ai requisiti di ruralità dei beni, ma in questo caso il passaggio dei beni strumentali come quelli del complesso agrituristico a beni immobiliari del tipo residenziale/commerciale è oneroso in quanto vengono applicati gli oneri di urbanizzazione ed costo di costruzione di cui all'ex Legge n.10/1977 e sostituita dal Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. I creditori iscritti e le trascrizioni pregiudizievoli sono quelli risultati dalle ispezioni ipotecarie.

QUESITO 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;

- Complesso agrituristico

Tipologia: D10 – Immobile strumentale ;

Destinazione d'uso: attività agricola/ricettivo;

Anno di ristrutturazione 2007- 2010;

Stato di conservazione: Ottimo;

Condizioni igienico- sanitarie: Ottimo.

Condizioni di occupazione: occupata dalla custode;

Consistenza ai fini immobiliari: Mq. 1344 (ragguagliata con i coefficienti perequativi)

Pertinenza e servizi: (Locali ad uso deposito e centrale termica): già compresi nella superficie sopracitata.

Spese condominiali: l'immobile non è assoggettato ad amministrazione condominiale;

Stima del canone locativo:

Il valore dell'immobile è dato dal rapporto tra il canone di locazione e il tasso di capitalizzazione. L'algoritmo è il seguente: $W=C/r$ dove W = il Valore dell'immobile, C = il Valore del canone di locazione, r = il tasso di capitalizzazione o cap rate.



Applicando la formula inversa per determinare in canone locativo annuo il $C = W \times r$ dove:

$W = € 3.085.000,00$;

$r = 5,00 \%$ (fonte Borsino Immobiliare e portali finanziari)

$C = € 3.085.000,00 \times 0,05 = € 154.250$ /annuo arrotondato ad **€ 155.000,00/annuo**

(comprende l'ospitalità per 9 unità immobiliare, sala ristorante e sale convegni)

- **Proservizio ad uso agricolo/deposito attrezzi.**

Tipologia: D10 – Immobile strumentale ;

Destinazione d'uso: attività agricola

Anno di ristrutturazione Ante 1967

Stato di conservazione: Normale;

Condizioni igienico- sanitarie: Normale;

Condizioni di occupazione: occupata dalla custode;

Consistenza ai fini immobiliari: Mq. 15,44 (ragguagliata con i coefficienti perequativi)

Spese condominiali: l'immobile non è assoggettato ad amministrazione condominiale;

Stima del canone locativo:

Dalle tabelle dell'OMI – Il semestre 2022 – risulta un canone di locazione per i servizi pari ad un valore unitario compreso tra i 2,20- 2,50€/mq(SUL) x mese. Un canone equo per la tipologia degli immobili in oggetto è il valore massimo, ossia pari ad € 2,50/mq (SUL) x mese.

Riassumendo:

Proservizio agricolo = mq. 25.74 x 2,50 €/mq = **€/m 64,35**

Data l'utilità di questo proservizio agricolo/ricovero attrezzi per le condizioni estrinseche, possiamo aumentare del 40% il canone di locazione e portarlo . Un canone di locazione pari ad **€ 100/mese** è congruo con il mercato immobiliare per le locazioni agrarie.

- **TERRENI AGRICOLI**

Tipologia: Terreni agricoli ;

Destinazione d'uso: agricola;

Stima del canone locativo:

Per la stima della locazione agraria bisogna fare dei confronti comparativi con i valori deducibili dalle indagini delle varie associazioni di categoria, dalle ricerche sui portali immobiliari, sulle riviste



specializzate, etc. Possiamo affermare che in base alle informazioni raccolte il presente Esperto Stimatore ha rilevato i seguenti canoni annui per ettaro relative alle Province di Forlì-Cesena/Ravenna

Canone annuo seminativo/ha = € 800,00 - € 1.200,00

Canone annuo frutteto/ha = € 1.500,00 - € 2.000,00;

Canone annuo vigneto/ha = € 2.000,00 - € 3.000,00;

QUESITO 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 pignorati, nonostante siano stati valutati separatamente come beni edilizi e beni agricoli, non possono essere venduti in più lotti ma solo come lotto unico.

QUESITO 24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

È stata acquisita presso il sito "VISURA CNAPPC" la visura camerale della società "****OMISSIS****". Trattasi di una società in nome collettivo. I soci amministratori sono nel numero di due:

a) ****OMISSIS****;

b) ****OMISSIS****;

Il Codice Fiscale/P.IVA è il seguente: ****OMISSIS****.

Vedi All. 17 – Copia della Visura Camerale della Camera di Commercio della Romagna : Forlì-Cesena e Rimini.

QUESITO 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;

Essendo un soggetto giuridico il quesito non è pertinente.

QUESITO 26. ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI DELL'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;

Attualmente il compendio pignorato è nella disponibilità della società agricola debitrice "****OMISSIS****", in forza dell'autorizzazione del G.E. sino all'aggiudicazione degli immobili, disposta con provvedimento del 30/07/2024 ed a fronte del versamento mensile della somma di € 400,00.

Accanto alla disponibilità della società citata si segnala la presenza presso in uno degli alloggi per ospiti della famiglia della Sig.ra ****OMISSIS****, quale custode incaricata dalla società esecutata allo scopo di garantire una costante guardiania della proprietà.

QUESITO 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);

Il precedente Esperto Stimatore aveva già verificato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Forlì la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile. Non risultano documenti aggiuntivi se non quelli riportati nella certificazione notarile integrativa del dott. Antonio Trotta - Notaio in Pavia (PV).



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

Una risposta fiscale relativa alla vendita dei beni immobiliari degli immobili appartenenti alla società "****OMISSIS****" è di facile risoluzione poiché dipende molto dal soggetto giuridico proponente all'acquisto dei beni. È comunque consigliabile sempre affidarsi ad esperti commercialisti e fiscalisti prima di poter affrontare la compravendita dei beni in oggetto.

Possiamo espletare tre tipologie per comprendere la parte fiscale, una riferita ai terreni agricoli, una per il bosco e l'altra per gli immobili relativi alla compravendita in maniera semplificata:

A) Terreni Agricoli

- Se chi acquista il terreno agricolo non si dedica principalmente all'agricoltura:
 - *imposta di registro: **15%** del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00)*
 - *imposta ipotecaria: **€ 50,00***
 - *imposta catastale: **€ 50,00***
- Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale e chiede l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina:
 - *imposta di registro: **1%** del prezzo dichiarato del terreno agricolo*
 - *imposta ipotecaria: **€ 200,00***
 - *imposta catastale: **€ 200,00***
- Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale senza chiedere l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina:
 - *imposta di registro: **15%** del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00)*
 - *imposta ipotecaria: **€ 50,00***
 - *imposta catastale: **€ 50,00***



Come si vede, **per chi opera nel mondo dell'agricoltura vi è un notevole risparmio sulla percentuale dell'imposta di registro** rispetto a chi non si dedica all'agricoltura.

L'agevolazione chiamata **Piccola Proprietà Contadina (P.P.C.)** può applicarsi a **terreni agricoli di qualsiasi dimensione** ed in **qualsiasi comune** sia ubicato quando l'acquirente è un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale, ivi comprese le società agricole. Il vincolo che pone la normativa è quello di **coltivare il fondo per almeno cinque anni** successivi alla compravendita senza poterlo rivendere o affittare a terzi; l'unica facoltà è quella di **affittare il terreno al coniuge o altri parenti affini entro il secondo grado** di parentela che esercitino l'attività agricola. Chi non è **iscritto alla gestione previdenziale o assistenziale del mondo agricolo** non può sfruttare l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina in fase di acquisto.

Nel corso degli anni, a proposito dell'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina, sono stati numerosi i **chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate**, tra cui citiamo ad esempio la risoluzione 26/E del 06/03/2015_ tramite la quale è stato chiarito che l'aliquota d'imposta agevolata si può applicare anche ai **fabbricati pertinenziali** entrostanti il terreno oggetto di compravendita; in tal senso non si deve pensare ad un fabbricato autonomo, magari di grandi dimensioni e con un propria autonomia, ma ci si riferisce a quei piccoli fabbricati che talvolta sorgono a bordo dei vari appezzamenti agricoli e che servono come pertinenza del terreno da piccolo ricovero momentaneo delle attrezzature da utilizzare durante le lavorazioni, ad esempio.

La recente risposta all'interpello n. 551/2020 ha chiarito, favorevolmente ai contribuenti, che **laddove decadano le condizioni** per la Piccola Proprietà Contadina (ad esempio se si rivendesse il terreno entro cinque anni dall'acquisto), **è dovuto il 9%** e non il 15% (come invece accadeva molto spesso in passato da parte dell'Agenzia delle Entrate, che chiedeva la restituzione di tale somma percentuale senza tener conto che l'acquirente era comunque un soggetto con l'attività agricola come principale fonte di reddito ed occupazione).

Altro aspetto fondamentale da non sottovalutare è la **"Prelazione Agraria"**, ossia il diritto di essere preferiti come acquirenti, a parità di condizioni, nell'acquisto di un fondo agricolo che il proprietario ha deciso di vendere. Il venditore dovrà comunicare la sua intenzione di vendere prima al titolare del diritto di prelazione sul terreno agricolo, proponendogli l'acquisto del fondo. Il diritto di prelazione sul terreno agricolo spetta al coltivatore diretto del fondo o al proprietario di un terreno



confinante; la prelazione agraria spetta anche alle cooperative di imprenditori agricoli e alle società agricole di persone.

B) Parchi e boschi cedui.

La vendita del parco le cui particelle sono iscritte al Catasto Terreni, è soggetto ad un Imposta di Registro del 15% oltre alle Imposte Ipotecarie e Catastali. Tale imposta può essere agevolata e ridotta all'1% qualora la parte acquirente opti per il mantenimento del bosco ceduo per 30 anni. La parte acquirente deve garantire la riqualificazione delle aree con nuove piantagioni per assicurare l'incremento delle biodiversità e una densità di almeno 250 alberi per ettaro, come richiesto dalla normativa agevolata.

C) Fabbricati rurali strumentali.

- Se chi acquista il terreno agricolo non si dedica principalmente all'agricoltura:
 - imposta di registro: **9 %** del valore catastale dell'immobile, oltre ad imposte ipotecarie e catastali;
- Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale e chiede l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina:
 - imposta di registro: **1 %** del valore catastale oltre ad imposte ipotecarie e catastali.

QUESITO 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;

Per la redazione della presente Relazione Tecnica Estimativa non viene chiesta istanza di proroga.

QUESITO 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 INTERESSA.

Copia della presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (24.02.2025) a mezzo di Posta Elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (AR) sia agli esecutati e sia alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (Vedi All. 18). Entro il termine assegnato (30 giorni prima, ovvero entro il 24.02.2025), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati nell'allegato "A" e alla perizia depurata per la Privacy, sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

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

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute". La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.



Note dell'Esperto Estimatore

- 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;
 - Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce.
 - Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto visionati per una sua piena comprensione
 - È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.
-



Allegati :

ALL."A"– Scheda sintetica di vendita degli immobili;

ALL."A1"– Relazione Tecnica Estimativa "Privacy";

All. 01 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

All. 02 – Rendicontazione IVG con verbale di accesso.

All. 03 – Visure attuali per soggetto (rif. Società "****OMISSIS****") e visura storica;

All. 04 – Planimetria catastale dei terreni;

All. 05 – Planimetria catastale dei fabbricati (agriturismo e proservizio);

All. 06 - Relazione di verifica ipocatastale;

All. 07 – Atti di compravendita degli esecutati.

All. 08 – Ispezioni ipotecarie generali relativa alla società esecutata.

All. 09 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

All. 10 – Comune di Modigliana - Precedenti autorizzativi.

All. 11 – Decreto di Abitabilità.

All. 12 – Computo metrico estimativo per ripristino abuso edilizia proservizio.

All. 13 – Attestazione di Prestazione Energetica.

All. 14 – Valori Agricoli Medi Provincia di Ravenna.

All. 15 – Stralcio prezzario Camera di Commercio della Romagna.

All. 16 – Valore OMI Agenzie delle Entrate del Comune di Modigliana.

All. 17 – Copia della Visura Camerale della Camera di Commercio della Romagna : Forlì-Cesena e Rimini.

All. 18 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA.*

**Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale.*

Forlì/Ravenna – li 24.01.2025.

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Arch. Roberto Leoni

