



Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ALLEGATO "A"
LOTTO UNICO



PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI



Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 135/2022



E.Stimatore

Geom. Lorenzo Onofri



Ubicazione e descrizione degli Immobili, facenti parte di un UNICO LOTTO DI VENDITA

Indirizzo: Strada dei Prati , civico 13 – Meldola (FC)

Identificazione Catastale dei Beni:

C.F. – Comune di Meldola, foglio 64, mappale 32:

- Sub 1, edificio di civile abitazione, categoria A4, classe 2, vani 13,0, sup. totale mq 186, escluse aree scoperte mq 181, rendita € 637,82, Piano T-1.
- Sub 2, capanno agricolo e deposito, categoria D/10, rendita € 700,00, Piano T.

C.T. – Comune di Meldola
foglio 64:

- | | | | |
|------------------|---------------|--------------|-----------------------|
| - particella 32 | sup 1.563 mq | Ente Urbano; | |
| - particella 34 | sup. 513 mq | Vigneto, | RD € 3,31, RA € 3,97; |
| - particella 81A | sup. 9.208 mq | Vigneto, | RD € 59,44, RA 71,33; |
| - particella 81B | sup. 1.550 mq | Bosco ceduo, | RD € 0,80, RA € 0,32; |
| - particella 83A | sup. 2.640 mq | Vigneto, | RD € 17,04, RA 20,45; |
| - particella 83B | sup. 4.745 mq | Bosco ceduo, | RD € 2,45, RA € 0,98; |
| - particella 83C | sup. 1.350 mq | Seminativo, | RD € 2,79, RA € 4,18; |
| foglio 69 | | | |
| - particella 1 | sup. 1.890 mq | Seminativo, | RD € 3,90, RA € 5,86; |

Quota pignorata: 1/1 del diritto di proprietà.

Descrizione

Toponimo “Casa Nova Rio Salso”, raggiungibile dalla via Sonza/Campiano che collega Fratta Terme con località Tessello.

Edificio principale: ex abitazione rurale a due piani fuoriterza costruito antecedentemente il 1967.

La struttura portante è in muratura in sasso e laterizio con addizioni più recenti (portico e annesso ricovero attrezzi), al piano terra sono collocati i locali di servizio (cantine depositi, ricovero attrezzi) al piano primo, con accesso da scala esterna, erano collocati i locali abitabili.

L’edificio si presenta fatiscente ed in stato avanzato di abbandono, con criticità strutturali evidenti (lesioni murarie passanti) ed alcune porzioni di solaio e copertura crollate. Sono assenti alcuni infissi. Sono assenti le utenze (gas e acqua) ad eccezione della energia elettrica. E’ presente un pozzo presumibilmente collegato con condotte alla abitazione ed ai servizi.

Fabbricato di servizio (ricovero attrezzi) indipendente: costruito nel 2006, struttura portante in acciaio, su pilastri di cemento armato, i pavimenti sono in gettata di cemento in parte ricoperta con materiale in PVC/vinilico ad effetto “simil legno”. E’ dotato di 1 servizio igienico (per il quale è stata richiesta autorizzazione, non perfezionata). I tamponamenti sono in muratura intonacata e tinteggiata solo sul lato interno del costruito.

Comodi accessi stradali agli edifici ed ai terreni agricoli.

Stato di manutenzione

L’edificio a civile abitazione si presenta fatiscente, con alcune porzioni crollate e gravi criticità strutturali rilevabili nella muratura portante.

Il fabbricato rurale indipendente a destinazione ricovero attrezzi agricoli si presenta in discreto stato di manutenzione.

Titoli Edilizi Abilitativi:

- Concessione in sanatoria n. 496 del 09/12/1994 avente per oggetto: “*ampliamento di fabbricato rurale e costruzione di proservizi agricoli*”; viene dichiarato che “*detti fabbricati servono esclusivamente l’azienda agricola*”

- Denuncia di Inizio Attività - DIA n. 11171 del 17/05/2005 avente per oggetto il “cambio d’uso senza opere di un fabbricato e relativi servizi da rurale a civile abitazione”
- Permesso di Costruire n. 02/2006 avente per oggetto la “demolizione e ricostruzione di fabbricato adibito a servizi agricoli”;
- Denuncia di Inizio Attività n. 21853 del 15/12/2006, Variante al Permesso di Costruire n. 02/2006, avente per oggetto: “variazioni minori in corso d’opera”;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA n. 7080 del 30/05/2011 avente per oggetto la “realizzazione di bagno di servizio” nel fabbricato a destinazione servizio /ricovero attrezzi.

N.B. per il fabbricato di servizio: risulta non conseguita Agibilità, in seguito al Permesso di Costruire n. 02/2006.

Conformità edilizia/urbanistica

Non si rilevano opere abusive nell’edificio principale (abitazione e attiguo deposito).

Per quanto concerne il fabbricato indipendente destinato a deposito e ricovero attrezzi, si rilevano i seguenti abusi:

- 1) Suddivisione degli spazi interni con pareti di cartongesso che non raggiungono l’intradosso del solaio di copertura, ad individuare locali bagno, camere da letto, soggiorno pranzo. Data la loro incongruità con la destinazione d’uso del fabbricato, la loro regolarizzazione passa attraverso la loro demolizione con ripristino dello stato licenziato.
- 2) Presenza di una finestra sul prospetto Ovest, eventualmente regolarizzabile con provvedimento in sanatoria o sua eliminazione;
- 3) Realizzazione di due vani al piano interrato, raggiungibili dal marciapiede esterno con scala in cemento armato. Tale intervento risulta totalmente privo di autorizzazione urbanistica e sismica. La sua regolarizzazione appare piuttosto difficile e onerosa per cui la strada più breve appare quella di una rimessa in pristino dello stato autorizzato.
- 4) Assenza di autorizzazione allo scarico acque reflue, per il nuovo bagno-wc.

Nota: la presenza di rete fognaria non è accertabile neppure per il fabbricato adibito ad abitazione.

Il permesso di costruire con il quale è stato autorizzato l’edificio destinato a pro-servizio, e successive varianti, risulta “pratica sospesa”.

Costi di ripristino:

I costi per la demolizione dei divisori interni, e loro smaltimento, la chiusura della finestra abusiva sul prospetto Ovest, la rimessa in pristino dei vani ricavati al piano interrato e la regolarizzazione dello scarico fognario, viene stimato dallo scrivente, in € 15.000,00 (inclusi costi di trasporto, carico e scarico e smaltimento a discarica autorizzata dei materiali rimossi);

Attestato di Prestazione Energetica

Pur essendo l’immobile privo di impianto termico non è esente dall’obbligo di tale dotazione.

Si tratta di cosiddetta “APE Virtuale” essendo il volume lordo attualmente riscaldato pari a “0,00”.

La classe energetica risulta “Non Determinabile”.

Provenienza dell’immobile

Atto di Compravendita del 04/08/2011, Repertorio 90944/8194, Notaio Fiordoro Aldo – Forlì, trascritto nei registri di Pubblicità Immobiliare di Forlì in data 05/08/2011 - Registro Particolare 8738.

Regime fiscale

La cessione delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, è soggetta ad imposta del Registro nella misura prevista dal DPR 131/86, non rientrando nel campo di applicazione dell’IVA in quanto di proprietà di soggetti privati.

Vincoli di natura urbanistica

-Foglio n. 64 e mappale/i 1 - 32 - 34 - 81 – 83:

sono interessati da Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923 e LR 3/1999

-Foglio n. 64 e mappale/i 1(p) - 81(p) - 83(p):

sono Aree tutelate ai sensi dell’art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) - Det. 12378 del 16/07/2020

-Foglio n. **64** e mappale/i **32(p) - 83(p)**: sono Aree tutelate per legge Dlgs 42/04 - art 142 comma 1 lett. c) corsi d'acqua pubblici. Aggiornamento regionale pubblicato in data 23/09/2021 oltre a Fascia di tutela paesaggistica di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 co. 1 lett. c DLgs 42/2004)
-Inoltre il fg **64** mappale **1**, risulta in zona di Crinale regolata dall'articolo: **2.8** del P.S.C. ed è interessata da corpi di frana attivi regolata dall'articolo: **2.16** del P.S.C.

Valore locativo MEDIO stimato

L'edificio principale (abitazione e servizi annessi) non è allo stato locabile in quanto fatiscente.
Il fabbricato indipendente (ricovero attrezzi) ed i terreni agricoli hanno un valore locativo complessivo stimato di € 3.650,00/anno.

Superficie commerciale

- Edificio abitativo, servizi ed attrezzaia annessa, area coperta e scoperta	mq. 306,43
- Fabbricato indipendente, ricovero attrezzi	mq. 176,00
- Terreni agricoli, superficie complessiva	Ha 02.18.96

Valore di mercato del Lotto di vendita

Valore MEDIO stimato (al netto delle decurtazioni per i ripristini ai fini della regolarizzazione urbanistica/edilizia)
€ 188.500,00

Ai fini della vendita forzata, tale valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto:

per il Lotto Unico di vendita si deduce il valore di

€ 188.500,00 - 10% = € 169.650,00 arrotondabile a
€ 170.000,00 (Euro centosettantamila/00)

Cesena li 22/03/2024

Stimatore
Geom. Lorenzo Onofri