PERIZIA PRIVACY

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico – FC –
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com
mail pec: massimo.magnani@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 40\2019

alla quale sono state riunite la

Esecuzione Immobiliare n° 165\2022

e la Esecuzione Immobiliare n° 78\2023

***

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

***

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con ALLEGATI

***

LOTTO 2

Comune di Meldola – Strada del Francolini n° 5

Allevamento suinicolo, abitazione e terreno agricolo

***

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: Dott.ssa Sonia Valeriani

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

SOMMARIO

LOTTO 2

MELDOLA – LOCALITA' SAN COLOMBANO

		PREMESSA E COMUNICAZIONE ESECUTATO	pag.	3
L2	02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	8
L2	02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	8
L2	02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	11
L2	02.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.	pag.	13
L2	02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	15
L2	02.3.1	COMMENTI	pag.	16
L2	02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	17
L2	02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	27
L2	03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	36
L2	03.1	PROPRIETA'	pag.	36
L2	03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	36
L2	03.2.1	COMMENTI	pag.	37
L2	03.2.2	VINCOLI e\o PATTI DELL'ATTO	pag.	37
L2	03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	38
L2	04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e\o DOC. IPOCATASTALI	pag.	38
L2	05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	40
L2	06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	41
L2	07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	41
L2	08	VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	41
L2	08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	42
L2	08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	42
L2	08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	43
L2	09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	45
L2	10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	45
L2	11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	46
L2	13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	47
L2	13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	47
L2	13.1.1	COMMENTI	pag.	51
L2	13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	51
L2	13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.	pag.	54
L2	14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	60
L2	15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	66
L2	16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	67
L2	17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	68
L2	18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	69
L2	19	VARIAZIONI COLTURALI	pag.	70
L2	20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	70
L2	20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	70
L2	20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	77
L2	20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	85
L2	20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	91
L2	20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	96
L2	21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	100
L2	22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	101
L2	23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	107
L2	24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	107
L2	25-26	VISURA CAMERA DI COMMERCIO SOC. ESECUTATA; CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.	108
L2	27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	108
L2	28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	108
L2	32	CONCLUSIONI DELL'ESPERTO	pag.	110
L2	33	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	111
L2	34	ELENCO ALLEGATI	pag.	111

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

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Forlì-Cesena al n° 1263, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 24.09.2021 da parte del **G.E. Dott. Fabio Santoro**, con invio a mezzo p.e.c. del Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 27.09.2021, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed i vari sopralluoghi (vista la corposità di ogni singolo immobile pignorato), di cui il primo sopralluogo in loco in data 16.12.2021 con la presenza del nominato **Custode** dell'immobile (**Dott.ssa Sonia Valeriani**), descrivo quanto segue:

***

LOTTO 2

PREMESSA ALLEGATI

TUTTI I DOCUMENTI DI SEGUITO CITATI, SI RIFERISCONO A QUELLI ALLEGATI ALLA PERIZIA TRIBUNALE

***

PREMESSA

Oggetto della presente procedura esecutiva, sono **diversi e distinti immobili ubicati nel Comune di Meldola e di Civitella di Romagna**, che di seguito sono stati suddivisi in **SEI LOTTI IMMOBILIARI** composti ciascuno dai beni di seguito sinteticamente descritti.

***

LOTTO 1

Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate n° 14

Fg 8 particella 54 sub 1 (A\3 - abitazione)

Fg 8 particella 54 sub 2 (D\10 – allevamento suinicolo)

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

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Abitazione al **piano primo** con **servizi al piano terra** e **complesso di fabbricati ad uso allevamento suinicolo con annessi servizi e sistema di stoccaggio liquami** al **piano terra**, il tutto sito in **Meldola**, **Strada Rocca delle Caminate n° 14**, **località Rocca delle Caminate**, il tutto **eretto** [l'intero complesso di fabbricati], **sul terreno** (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di **mq 15.088**. **Il detto immobile è posto a confine con quello di cui al successivo Lotto 3**.

***

LOTTO 2

Comune di Meldola – Strada del Francolini n° 5

Fg 65 particella 5 (D\1 – allevamento suinicolo che comprende anche il **corpo abitazione** attualmente utilizzato quale ufficio-spogliatoio)

Fg 65 particella 84 – terreno agricolo mq 11.867

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Complesso di fabbricati ad uso allevamento suinicolo con annessi servizi e con sistema di stoccaggio liquami, abitazione (attualmente adibita a ufficio-spogliatoio), il tutto al **piano terra**, **eretto** [l'intero complesso di fabbricati] **sul terreno** (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di **mq 6.546 OLTRE** a **terreno agricolo** coltivato a seminativo della **superficie** catastale di **mq 11.867** e così complessivamente per **mq 18.413** catastali (comprensivi dell'area coperta dai fabbricati) il tutto sito in **Meldola**, **Strada del Francolini n° 5**, **località San Colombano.**

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

LOTTO 3

Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate n° 16

Fg 8 particella 132 (F\2 – abitazione collabente)

Fg 8 particelle 65, 96, 129, 130 e 132 di complessivi mq 97.094

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Abitazione al **piano terra e primo** allo stato **collabente**, con il terreno su cui insiste (area coperta e scoperta) di mq 1.780 catastali, **oltre** a **terreno agricolo** posto in zona collinare, coltivato a **seminativo e vigneto** con **laghetto artificiale** posto a cavallo del "rio Cavallo" che delimita la proprietà a nord, avente la superficie di mq 95.314 catastali e così **complessivamente per la superficie di mq 97.094** catastali, il tutto sito in **Meldola**, **Strada Rocca delle Caminate n° 16**, **località Rocca delle Caminate.** **Il detto immobile è posto a confine con l'allevamento di cui al precedente Lotto 1**

***

LOTTO 4

Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate

Fg 8 pc 52; Fg 22 pc 104; Fg 25 pc 4 e 129

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Terreno agricolo coltivato a seminativo (in parte non coltivabile) della **complessiva superficie di mq 43.309** catastali, sito in **Meldola**, **Strada Rocca delle Caminate.** **Il detto immobile è posto sul lato opposto della strada pubblica, antistante gli immobili di cui ai precedenti Lotto 1 e Lotto 3**

***

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

LOTTO 5

Comune di Meldola – Strada Bivio Teodorano - Piandispino n° 37

Fg 67 particella 5 (sub. 1 A\3 abitazione – sub. 2 D\10 servizi agricoli e piccolo allevamento suini con vasca liquami)

Fg 67 particella 14 (A\3 abitazione - in stato di collabenza)

Fg 67 varie particelle di terreno agricolo sup. mq 419.734

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Abitazione al **piano primo con servizi al piano terra** (servizi all'abitazione e stalla-porcile allo stato dismessi)**, capannone uso agricolo** (deposito macchine ed attrezzi), **fienile** al **piano terra e primo** (con porzione di copertura crollata), **con piccola porzione di allevamento suini** al **piano terra** e **vasca di stoccaggio liquami**, **oltre** ad **abitazione** al piano terra e primo **allo stato collabente**, con i relativi **terreni su cui i detti fabbricati insistono** aventi la **superficie di mq 5.732** catastali, **oltre** a **terreno agricolo** coltivato a **seminativo e vigneto** (con porzioni di terreno non coltivabili), avente la **superficie di mq 419.734** catastali e così **complessivamente per la superficie di mq 425.466** catastali, il tutto sito in **Meldola**, **Strada Bivio Teodorano-Piandispino n° 37**.

***

LOTTO 6

Comune di Civitella di Romagna – Via Giaggiolo Traversagna snc

Fg 32 particella 138 (sub. 1 A\4 abitazione – sub. 2 D\10 servizi e allevamento suini con concimaia)

Fg 32 particella 26 (F\2 abitazione collabente)

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

Fg 32 varie particelle di terreno agricolo sup. mq 277.649

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Abitazione al **piano terra e primo, allevamento suinicolo composto da due corpi di fabbrica distinti, di cui uno in parte crollato, tutto al piano terra oltre a concimaia e vasca liquami aperta** (rif. particella 138)**, abitazione al piano terra e primo in stato di collabenza** (rif. particella 26) con i relativi **terreni su cui i detti fabbricati insistono** aventi la **superficie di mq 7.834** catastali, **oltre** a **terreno agricolo** coltivato a **seminativo** (con **porzioni di terreno non coltivabili**), avente la **superficie di mq 278.009** catastali e così **complessivamente per la superficie di mq 285.843** catastali, il tutto sito in **Civitella di Romagna**, località **Giaggiolo**, via **Giaggiolo Traversagne snc**.

***

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

Il debitore è stato avvisato a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso in data 01.12.2021 presso la sede della società esecutata il tutto da riferirsi ai beni pignorati di cui alla Es. Imm. 40\2019 mentre per i beni pignorati da riferirsi alla Es. Imm. 165\2022 la comunicazione a mezzo raccomandata è stata inviata presso la sede della società in data 29.12.2022 e per i beni di cui alla Es. Imm. 78\2023 la comunicazione via pec è del 13.06.2023

Alla data indicata nella prima comunicazione dell'Esperto Stimatore (**16.12.2021**) **è stato possibile eseguire il sopralluogo**; lo stesso dicasi per la data indicata nella seconda comunicazione, il cui **sopralluogo**, iniziato con i beni di cui al **Lotto 3** è avvenuto in data **19.01.2023** mentre per i restanti Lotti è avvenuto distintamente in date successive e per i beni del **Lotto 6** il sopralluogo è avvenuto il **21.06.2023**

Le raccomandate inviate e ritornate al mittente per compiuta giacenza (la prima) e correttamente consegnata (la seconda), si allegano (**v. doc. 01**)

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

***

LOTTO 2

Comune di Meldola – Strada del Francolini n° 5

Fg 65 particella 5 (D\1 – allevamento suinicolo che comprende anche il **corpo abitazione** attualmente utilizzato quale ufficio-spogliatoio)

Fg 65 particella 84 – terreno agricolo mq 11.867

***

L2.02) ***IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; …DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI….. (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)***

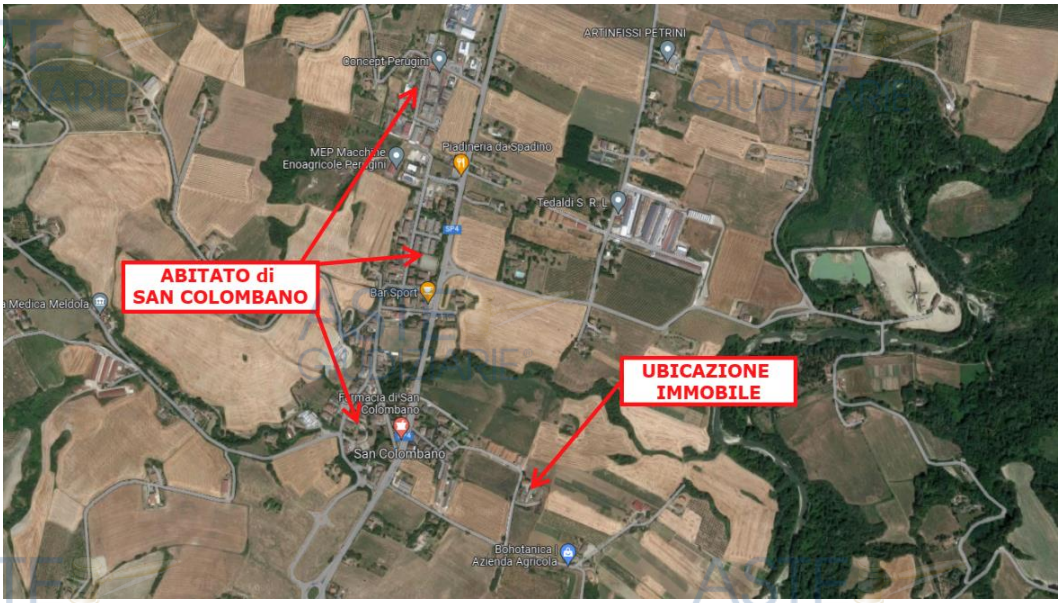
***

L2.02.1) IDENTIFICAZIONE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Complesso di fabbricati ad uso allevamento suinicolo con annessi servizi e con sistema di stoccaggio liquami, abitazione (attualmente adibita a ufficio-spogliatoio), il tutto al **piano terra**, **eretto** [l'intero complesso di fabbricati], **sul terreno** (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di **mq 6.546 OLTRE** a **terreno agricolo** coltivato a seminativo della **superficie** catastale di **mq 11.867** e così complessivamente per **mq 18.413** catastali (comprensivi dell'area coperta dai fabbricati) il tutto sito in **Meldola**, **Strada del Francolini n° 5**, **località San Colombano.**

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



AEROFOTO DELLA ZONA

AEROFOTO PARTICOLARE DELL'IMMOBILE

***

L'immobile è composto dall'allevamento suinicolo che si sviluppa interamente al piano terra, costituito da un aggregato di corpi di fabbrica, da abitazione in corpo staccato ora utilizzata quale ufficio-spogliatoio-bagno,

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

oltre a terreno agricolo coltivato a seminativo, il tutto eretto sul terreno che costituisce il sedime dei fabbricati (area coperta e scoperta) oltre al terreno agricolo, per una superficie complessiva di **mq 18.413** catastali.

Alla data del sopralluogo (16.12.2021) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili, fatta eccezione per il confine catastale della particella 84 di mq 11.867 non materializzato in loco da elementi fissi (recinzioni e simili) anche se in loco, "indicativamente" individuabile (come si rileva anche dall'aerofoto sopra allegata); **non sono stati eseguiti rilievi topografici** da parte dell'esperto, da poter attestare sia la corretta ubicazione della recinzione esistente su parte dell'allevamento suini e sia il confine che in loco "indicativamente" si rileva quale delimitazione della particella 84, il tutto in riferimento al rispetto dei confini catastali che pur non materializzati, in loco risultano indicativamente individuabili.

Dovrà essere (eventualmente) eseguito a **cura e spese dell'acquirente, un rilievo topografico al fine di poter correttamente individuare i confini catastali** della particella 84 di mq 11.867 e della particella dell'allevamento, pc 5 di mq 6.546, sia ove materializzati da recinzioni (pali e rete metallica) e sia dove in loco non materializzati.

Ulteriormente si è notato dal sopralluogo, che la strada pubblica (Strada del Francolini), che consente l'accesso all'immobile pignorato e ad altro allevamento avicolo posto oltre, risulta dotata di un cancello (?) presumibilmente installato senza la relativa autorizzazione edilizia, il tutto, così è stato riferito in sede di sopralluogo, al fine di prevenire eventuali contagi agli animali allevati, in quanto in corrispondenza del detto cancello

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

insiste, sul terreno pignorato dell'allevamento, un impianto di sanificazione per i mezzi che dall'esterno devono accedere sia all'allevamento pignorato e sia all'altro allevamento posto oltre.

Oltre ai corpi di fabbrica di cui sopra, insistono sui terreni pignorati, altri piccoli corpi precari, che, interamente abusivi, saranno da demolire e di cui si tratterà anche nel successivo *Punto L2.13.3*

Planimetria catastale rappresentativa (<u>fuori scala</u>)

***

L2.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'immobile (fabbricati con corte pertinenziale e terreni), **<u>attualmente</u>** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** del <u>Comune di Meldola</u>, con i seguenti dati censuari:

<u>Catasto Fabbricati</u>

<u>Foglio 65, particella 5</u>

Categoria D\1, rendita catastale euro 3.380,00 Strada Francolino n. 5 Piano T

[**<u>Note: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità</u>** con domanda prot. n. FO0343005 del 15.11.2011; **<u>classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701\1994</u>**]

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

Catasto Terreni

Foglio 65, particella 84

Seminativo Arboreo di classe 1, superficie **mq 11.867** Reddito dominicale € 73,55 ed agrario € 58,22

il tutto in capo alla ditta:

omissis

omissis

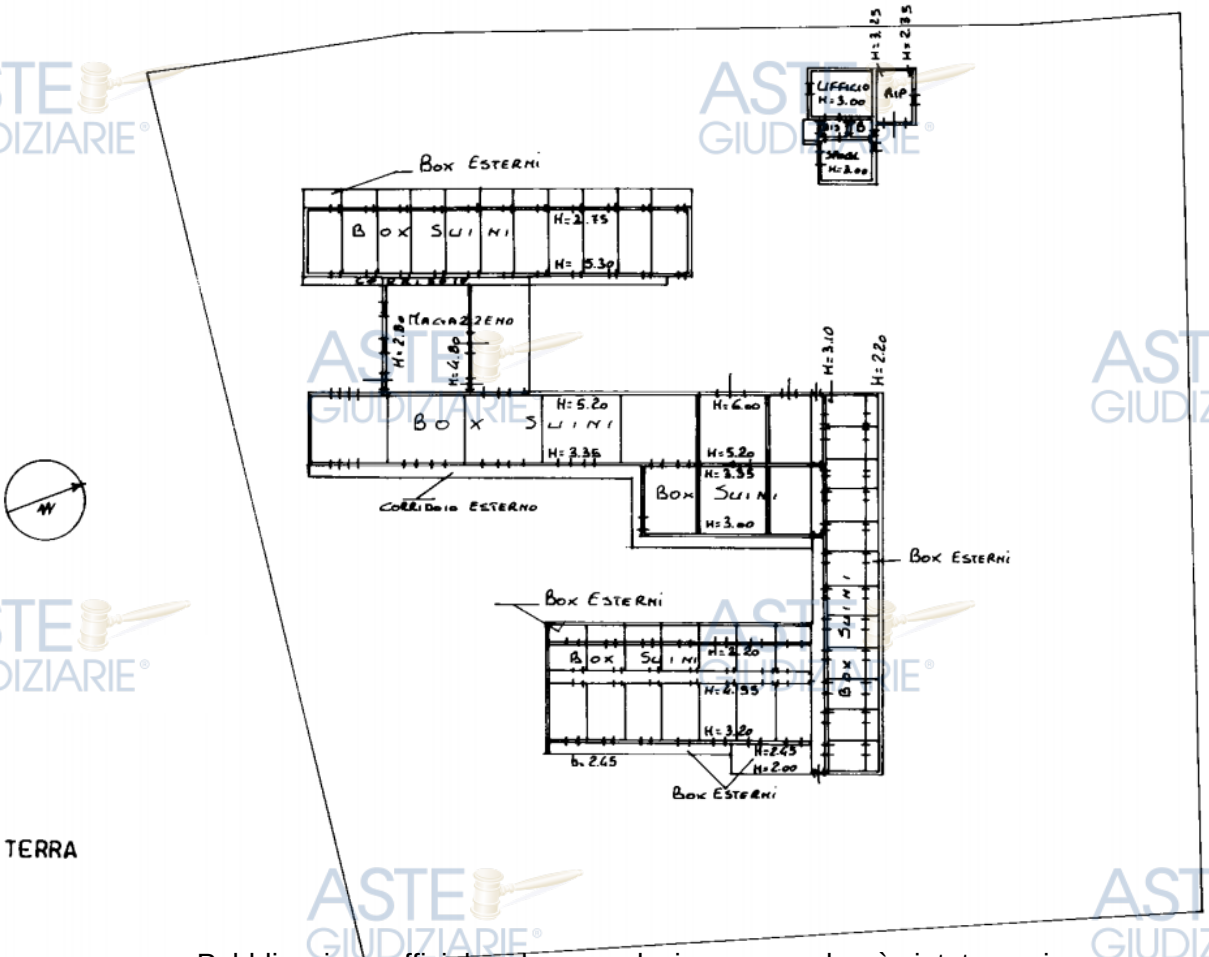
***

Il sedime di terreno su cui sorgono i fabbricati, risulta distinto al **Catasto Terreni** del **Comune di Meldola**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 65, particella 5, Ente Urbano di **mq 6.546**

***

Planimetrie catastali dell'immobile attuale - fuori scala



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

***

L2.02.2.1) COMMENTI

L'intero compendio immobiliare risulta censito in parte al Catasto Fabbricati (allevamento pc 5) ed in parte al Catasto Terreni (pc 84). Dal sopralluogo eseguito in loco, **si sono riscontrate delle difformità edilizie** sulle quali meglio si riferirà al successivo *Punto L2.13.3* (in loco si è riscontrata anche la presenza di alcuni manufatti precari non regolari, che sono previsti in demolizione totale).

Ulteriormente, nella planimetria catastale, non risulta rappresentato il sistema di stoccaggio liquami costituito da vasche circolari (all'apparenza sembrano realizzate in cemento armato prefabbricato) oltre ai vari silos esistenti (questi ultimi non sono rappresentati nemmeno nelle varie pratiche edilizie rintracciate).

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi si relazionerà meglio di seguito al *Punto L2.13.3* mentre sulla sanabilità delle difformità si rimanda al *Punto L2.14*

Oltre a quanto sopra, **null'altro da aggiungere**.

***

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati mediante la **planimetria catastale** rappresentativa del medesimo (**pc 5 - allevamento con servizi e abitazione** ora **utilizzata** quale corpo **ufficio-spogliatoio-bagno**), che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì.

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

Stanti le difformità sopra sinteticamente descritte, relativamente alla planimetria del compendio immobiliare (fabbricati), **non si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** precisato che **le difformità edilizie** eventualmente riscontrabili fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **incidono sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate.

Va chiarito, che **la planimetria catastale** depositata presso l'A.d.E. di Forlì **rappresenta compiutamente l'intero complesso di fabbricati, seppur con le imperfezioni date dalle difformità riscontrate** e quindi **con l'indicazione dei dati catastali di cui sopra** (*Punto L2.02.2*) **l'intero complesso immobiliare** (fabbricati e terreni) **sarà trasferito correttamente per la sua intera consistenza come esistente in loco.**

Dal valore di stima, saranno detratti i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, che qui si quantificano indicativamente in complessivi **€ 6.000,00** comprensivi dei complessi rilievi da eseguire in loco, restituzione grafica e redazione della pratica DOCFA per il Catasto Fabbricati.

***

L'immobile (terreno pc 84 e fabbricati pc 5) **confina** con ragione […….] a nord (particella 197); ragione […..] (particella 130) e ragione […….] (pc 126) e […..] (pc 102) tutti sul lato est, Strada del Francolini sui lati sud e ovest, salvi se altri.

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

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. L2.02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Planimetria dei fabbricati (**v. doc. L2.02-A**); **mappa catastale** recante l'indicazione dell'immobile (**v. doc. L2.02-B**); **Visure Catastali** Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (**v. doc. L2.02-C**).

***

L2.02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 530 del 21.02.2019

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 40\2019

I dati catastali indicati nel **pignoramento**, **sono corrispondenti** a quelli **catastali**; l'immobile di cui al presente **Lotto 2**, viene catastalmente così descritto:

Catasto dei Fabbricati di Meldola

***Foglio 65, particella 5**, Categoria D\1* [allevamento]

Catasto Terreni di Meldola

Foglio 65, particella 58 superficie mq 11.867

Foglio 65, particella 5** Ente Urbano **mq 6.546

oltre alla descrizione dell'immobile di cui al precedente Lotto 1

I singoli diritti sul bene spettante all'esecutato sono stati **correttamente** così descritti ***"… beni di proprietà…"***

***

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

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 2586 del 07.03.2019

I dati catastali ed i rispettivi diritti dell'esecutato relativi agli immobili pignorati, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento e sopra indicati** che qui non si ripetono.

***

PIGNORAMENTO Cron. 2802 del 04.08.2022 rif. Es. Imm. 165\2022 e PIGNORAMENTO Cron. 1219 del 04.05.2023 rif. Es. Imm. 78\2023

Nulla da riferire, in quanto **i pignoramenti** di cui sopra **non colpiscono l'immobile di cui al presente Lotto 2**.

***

NOTE DI TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI di cui sopra, rispettivamente ART. 11979 del 09.09.2022 e ART. 6300 del 19.05.2023

Nulla da riferire per quanto sopra.

***

L2.02.3.1) COMMENTI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 530 del 21.02.2019

Nulla da riferire, in quanto il bene risulta correttamente pignorato ed i suoi dati catastali, sono correttamente riportati nella Nota di Trascrizione del medesimo.

***

I pignoramenti immobiliari e le Note di Trascrizione non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

***

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

L2.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Complesso di fabbricati ad uso allevamento suinicolo con annessi servizi e con sistema di stoccaggio liquami, abitazione ora **utilizzata** quale **ufficio-spogliatoio**, il tutto al **piano terra**, **eretto** [l'intero complesso di fabbricati], **sul terreno** (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di **mq 6.546 OLTRE** a **terreno agricolo** coltivato a seminativo della **superficie** catastale di **mq 11.867** e così complessivamente per **mq 18.413** catastali (comprensivi dell'area coperta dai fabbricati).

Alla data del sopralluogo (16.12.2021) **l'allevamento risultava funzionante.**

***

L'immobile è composto da vari corpi di fabbrica collegati fra di loro, che si elevano per un piano fuori terra fatta eccezione per il corpo abitazione, ora adibito a ufficio-spogliatoio-bagno, che è staccato.

I confini catastali dell'intero immobile, non risultano in loco per buona parte di esso materializzati (anche se indicativamente individuabili); pertanto si renderà **necessario l'intervento di un topografo, per picchettare i confini di proprietà** sulla base della planimetria catastale ed in riferimento alle porzioni di immobile prive di recinzione. Sulla strada pubblica di accesso all'immobile, risulta posizionato un cancello che per motivi sanitari, impedisce l'accesso sia all'immobile pignorato e sia ad allevamento avicolo posto oltre all'immobile qui in esame.

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

Ulteriormente, **sull'immobile pignorato grava la servitù** (come in fatto esistente) **per il passaggio** di **linea elettrica aerea**, indicativamente posta in attraversamento est-ovest in corrispondenza dell'allevamento.

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via Strada del Francolini.

Alla data del sopralluogo (16.12.2021) l'immobile si presentava **ben identificato ed identificabile fatto salvo** per **i confini** di proprietà che **non sono materializzati in loco** e per i quali necessita eseguire verifiche topografiche per individuarne la corretta collocazione.

***

Per quanto attiene alla **planimetria dell'intero complesso immobiliare si rimanda agli allegati** citati doc. L2.02-A e L2.02-B

***

L'immobile ha destinazione di allevamento suinicolo, di abitazione (ora utilizzata a ufficio-spogliatoio) **con circostante terreno agricolo coltivato a seminativo.**

***

Per poter procedere nella descrizione dell'immobile e relazionare in merito alle superfici del medesimo, alle difformità ed abusi edilizi, **l'esperto ha redatto n° 2 Tavole Grafiche**, i cui contenuti, sono di seguito puntualmente descritti:

Tavola Grafica n° 1 – Superfici delle singole porzioni del complesso fabbricato;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione Abusi Edilizi e **Precedenti Edilizi relativi alla Costruzione dei vari Corpi di Fabbricati ed Impianto di Stoccaggio Liquami**;

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

***

La **composizione** e le **superfici lorde** dei **vari corpi di fabbrica** che costituiscono il complesso immobiliare, sono le seguenti:

-**Allevamento suinicolo** interamente al **piano terra**, composto da **2 corpi di fabbrica** (collegati fra di loro dal corpo magazzeno), composti in generale da box maiali (di diverse dimensioni a seconda della tipologia di animale che all'interno dei medesimi è allevata), relativi grigliati esterni (questi aventi altezze molto modeste, alcuni di natura quasi precaria e per questo non computati ai fini della superficie), il tutto per una **superficie lorda di mq 904,25** ca. adibita ad **allevamento** oltre a **magazzino** avente la **superficie lorda di mq 79,75** ca. (non si computano nella superficie le porzioni antistanti il medesimo in quanto con la copertura o completamente crollata o crollata in parte nella porzione a nord, simil tettoia);

-**Abitazione** (ora adibita a ufficio-spogliatoio) interamente al **piano terra** con ripostiglio sul suo lato nord, avente la copertura in parte crollata, il tutto per una **superficie lorda di mq 74,75** ca.

***

Tutti i corpi di fabbrica dell'allevamento hanno struttura portante in muratura priva di intonaco esterno ed interno; il corpo ufficio-spogliatoio ha struttura in muratura portante intonacata esternamente ma non tinteggiata.

I solai di copertura degli allevamenti sono in laterocemento (alcune porzioni hanno struttura in travi di legno), con sovrastante copertura in parte in tegole di cotto ed in parte con **manto di copertura in *eternit*** (**superficie complessiva** di circa **mq 500\600**. Anche taluni **grigliati esterni** hanno **copertura in lastre di *eternit***).

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

Le finiture interne, relative all'abitazione (ora ufficio-spogliatoio) sono databili agli anni '60 del secolo scorso con taluni elementi di recente installazione, laddove sostitutivi di quelli originari, come per gli impianti, per i quali NON si rileva la presenza del boiler per l'acqua calda sanitaria.

L'allevamento è dotato degli impianti essenziali necessari per consentirne il suo funzionamento; allo stato si presenta bisognoso di interventi manutentivi, **soprattutto al manto di copertura in *eternit* ma non solo**. **In alcune porzioni è fortemente deteriorato ed in altre** (tettoie lato nord rispetto al magazzino) **è per buona parte crollato**. **La copertura del ripostiglio** nel corpo ufficio-spogliatoio **è in parte crollata**.

Sono esistenti in loco diversi silos sui quali lo scrivente non è in grado di relazionare (se in grado o meno di assolvere alla loro funzione per lo stoccaggio degli alimenti degli animali).

L'approvvigionamento idrico dell'allevamento avviene da pozzo presente in loco mentre per l'abitazione dall'acquedotto pubblico.

Come meglio si relazionerà di seguito al *Punto L2.13.3 e Punto L2.14*, si sono riscontrate delle difformità ed abusi edilizi, rispetto ai progetti a suo tempo approvati.

***

SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DA LINEA ELETTRICA AEREA ESISTENTE

L'esperto qui riferisce, sulla base di quanto rilevato e constatato dal sopralluogo in loco, quanto, se esistente, nulla è stato rilevato dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, in ordine alla trascrizione della servitù di elettrodotto.

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

Trattasi di **passaggio** di **linea elettrica aerea**, indicativamente posta in attraversamento sulla direzione est-ovest, sovrastante l'allevamento.

***

Per la determinazione delle **opere difformi ed abusive**, si è fatto **riferimento ai vari progetti autorizzativi** rilasciati dal Comune di Meldola, relativi ai vari corpi di fabbrica e **di seguito meglio descritti al *Punto L2.13.1***, precisato che per **qualificare i corpi esistenti alla data del 01.09.1967 si è fatto riferimento agli stessi, rappresentati quali esistenti nel progetto edilizio del 1980**, **senza però avere la certezza della loro datazione ante 1967** **relativamente a porzione di allevamento** e per **l'intero fabbricato abitazione** (ancorché ad oggi diversamente utilizzato), come meglio **rappresentato** nella **Tavola Grafica n° 1** quale **esistente ante 1967**. E' stata visionata anche la vista aerea del CTR del 1976 e le porzioni qualificate "ante 1967" nella medesima appaiono esistenti.

Alcune porzioni dell'allevamento sono dotate del Certificato di Agibilità, altre non ne sono dotate. Lo stesso dovrà essere richiesto a cura e spese dell'acquirente.

***

Le superfici lorde degli immobili sopra indicate, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. allegata **Tavola Grafica n° 2** doc. L2.03-B) **trattandosi** nel caso di specie **di vendita a corpo e non a misura**.

***

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e\o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

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

***

Nell'immobile pignorato sono state **riscontrate difformità ed abusi edilizi** meglio rappresentati nella **Tavola Grafica n° 2** e sui quali si riferirà al *Punto L2.13.3*; vista la datazione di talune difformità, eseguite unitamente ai lavori del titolo edilizio di riferimento, potrebbero, previa puntuale verifica con l'Ufficio Tecnico Comunale, intendersi assimilabili a quelle rientranti nelle cd. *tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e comunque in ogni caso, fatta salva la demolizione dei manufatti precari posti nella corte dell'allevamento (di seguito meglio individuabili dall'allegato rilievo fotografico.

Qualora **le difformità o parte di esse, non rientrino** nell'articolato di cui sopra, si renderà necessaria la **presentazione di una Sanatoria edilizia** (per le opere sanabili e con demolizione o messa in pristino di quelle non sanabili e **fatto ulteriormente salvo se possa risultare necessaria anche una sanatoria sismica**).

Per quanto attiene alla necessità della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al *Punto L2.14*

I fabbricati del presente **Lotto 2** **sono solo in parte dotati del Certificato di Agibilità**; v. succ. *Punto L2.13.1*.

***

Le finiture interne sono state sopra sinteticamente descritte, rimandando ulteriormente all'allegato rilievo fotografico (v. succ. doc. L2.04-A per gli esterni e L2.04-B per gli interni).

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

Le stesse, pur bisognose di manutenzioni, appaiono idonee per l'utilizzo dell'allevamento considerato che alla data del sopralluogo, l'allevamento era funzionante mentre non appaiono sufficienti, soprattutto a livello impiantistico, per l'utilizzo all'uso abitativo del relativo corpo di fabbrica.

***

UTENZE

L'immobile è dotato di utenza elettrica autonoma.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo privato per l'allevamento (v. anche pag. 27 perizia) ed acquedotto per l'abitazione.

Non esiste approvvigionamento GPL.

IMPIANTI

L'allevamento è dotato di impianto elettrico a vista e degli altri impianti tipici necessari al suo funzionamento.

Il corpo abitazione, ora ufficio-spogliatoio è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario (ora privo del boiler per il riscaldamento dell'acqua sanitaria) ed impianto termico al momento non funzionante per la mancanza della caldaia.

Vista la data di costruzione dei fabbricati e **tenuto ulteriormente conto dello stato dei medesimi e che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità"** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo se e come esistente, idrico sanitario e salvo per tutti gli

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

ulteriori impianti utilizzati nell'allevamento), al fine di poter **ottenere le "Dichiarazioni di Conformità"** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento**.

***

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Abitazione ora utilizzata quale ufficio e spogliatoio

Dalle verifiche effettuate dall'esperto presso il Comune di Meldola, nulla è risultato in tal senso; per il servizio igienico esistente necessita l'ottenimento dell'Autorizzazione allo Scarico dei reflui.

Allevamento

Si riferirà di seguito.

***

MILLESIMI

I fabbricati, completamente autonomi, non fanno parte di complesso immobiliare e quindi per gli stessi non vi sono millesimi condominiali di riferimento.

***

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, successivi citati doc. L2.04-A per gli esterni e doc. L2.04-B per gli interni.

***

REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di ALLEVAMENTO presso ARPAE FORLI'

Si è proceduto all'accesso agli atti presso ARPAE Forlì per verificare la regolarità dell'attività di allevamento suinicolo esercitata negli immobili

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

pignorati, oltre alla capienza del medesimo in termini di capi, qualificazione dei medesimi, del peso vivo max allevabile oltre alla verifica della regolarità dell'impianto di stoccaggio liquami per il successivo spandimento nei terreni di proprietà dell'esecutato (di notevoli dimensioni ed oggetto di separate stime, in quanto colpite dal pignoramento di cui alla Esecuzione Immobiliare n° 165\2022) o detenuti in affitto dall'esecutato medesimo e di proprietà di altri soggetti.

Dall'esame della documentazione prelevata da ARPAE Forlì, rileva quanto di seguito inserito nel testo del presente elaborato.

QUADRO 5 DATI DELLA CONSISTENZA, DELLA PRODUZIONE DI EFFLUENTI E AZOTO DELL'ALLEVAMENTO 3 -019FO02 -SUINI

3	4		5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
							Liquame							Letame					
Descrizione categoria	Tipo di stabulazione	Dett. stabulazione	Capi	UBA	Peso vivo medio a capo	Peso vivo totale	Parametro del volume	Parametro dell'azoto netto al	Avviato a trattamento			Avviato allo stoccaggio tal		Parametro del volume	Volume prodotto	Parametro azoto netto al campo	Azoto netto al campo	Azoto totale	Riferimento per note
									Codice	Volume	Azoto	Volume	Azoto						
			n°	n°	kg	t	m³ x t pv/ann	kg N/t pv/anno	n°	m³/anno	kg/anno	m³/anno	kg/anno	m³ x t pv/anno	m³/anno	kg N/t pv/anno	kg/anno	kg/anno	
SUINO GRASSO DA SALUMIFICIO (31->160 KG)	IN BOX MULTIPLO SENZA CORSIA DI DEFECAZIONE ESTERNA	PAVIMENTO TOTALMENTE FESSURATO	200		90.00	18.0	37.0	110.0	11			666	1980	0.0	0	0.0	0	1980	

QUADRO 5 DATI DELLA CONSISTENZA, DELLA PRODUZIONE DI EFFLUENTI E AZOTO DELL'ALLEVAMENTO 3 -019FO02 -SUINI

3	4		5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
							Liquame							Letame					
Descrizione categoria	Tipo di stabulazione	Dett. stabulazione	Capi	UBA	Peso vivo medio a capo	Peso vivo totale	Parametro del volume	Parametro dell'azoto netto al	Avviato a trattamento			Avviato allo stoccaggio tal		Parametro del volume	Volume prodotto	Parametro azoto netto al campo	Azoto netto al campo	Azoto totale	Riferimento per note
									Codice	Volume	Azoto	Volume	Azoto						
			n°	n°	kg	t	m³ x t pv/ann	kg N/t pv/anno	n°	m³/anno	kg/anno	m³/anno	kg/anno	m³ x t pv/anno	m³/anno	kg N/t pv/anno	kg/anno	kg/anno	
SUINO GRASSO DA SALUMIFICIO (31->160 KG)	IN BOX MULTIPLO CON CORSIA DI DEFECAZIONE ESTERNA	PAVIMENTO PIENO E CORSIA ESTERNA FESSURATA	500		90.00	45.0	55.0	110.0	11			2475	4950	0.0	0	0.0	0	4950	
SUINO MAGRO DA MACELLERIA (31-110 KG)	IN BOX MULTIPLO SENZA CORSIA DI DEFECAZIONE ESTERNA	PAVIMENTO TOTALMENTE FESSURATO	250		70.00	17.5	37.0	110.0	11			648	1925	0.0	0	0.0	0	1925	
		Totale allevamento	950			80.5						3788	8855		0		0	8855	

QUADRO 7 DATI ALTRI EFFLUENTI NON PALABILI DELL'ALLEVAMENTO N° 3

1	2	3	4
Altri liquami	Capi in produzione	Coefficiente	Volume
	n°		m³/anno
Prodotti in zona mungitura			
	Superficie	Coefficiente	Volume
	m²	Precipitazioni medie annuali al netto perdite evaporazione (m/anno per unità di sup.)	m³/anno
Acque meteoriche da recinti esterni	0.00	0.35	0.00
Acque meteoriche da platee di stoccaggio	0.00	0.35	0.00
Altre			74.20
		Totale	74.20

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

QUADRO 8 DATI RIEPILOGO EFFLUENTI ALLEVAMENTO N° 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Effluenti prodotti	Volume	Azoto	Titolo azoto	Capacità di stoccaggio richiesta		Effluenti ceduti a terzi		Effluenti avviati al digestore		Effluenti utilizzati in azienda	
						volume	azoto	volume	azoto	volume	azoto
	m³/anno	kg/anno	kg/m³	gg	m³	m³	kg	m³	kg	m³	kg
Liquame											
stoccato tal quale	3863	8855	2.29			2900	6648	0	0	963	2207
Totale allevamento	3863	8855	2.29			2900	6648	0	0	963	2207
TOTALE CAPACITA'				120	1397						
Palabili											
letame	0	0	0.00			0	0	0	0	0	0
dopo trattamento del liquame	0	0	0.00			0	0	0	0	0	0
Totale allevamento	0	0	0.00			0	0	0	0	0	0
TOTALE CAPACITA'				90	0						

***

Per l'allevamento in questione, è stata è stata redatta in data **aprile 2015**, la **Relazione Geologica e Idrogeologica**, relativa ai **"REQUISITI TECNICI E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE DEI CONTENITORI PER LO STOCCAGGIO DEGLI EFFLUENTI DI ALLEVAMENTO E DI ALTRE BIOMASSE DESTINATE ALL'UTILIZZO AGRONOMICO"**

La Relazione comprende anche le vasche di stoccaggio liquami attualmente esistenti in loco, ivi compresi i sotto grigliati.

Le vasche di stoccaggio liquami devono essere adeguatamente protette da una recinzione (ad oggi non lo sono).

La **Relazione Geologica** si allega (**v. doc. L2.03-D**)

Per quanto attiene alle emissioni in atmosfera, si allega di seguito quanto comunicato da ARPAE

2 - ALLEVAMENTO SUINICOLO STRADA DEI FRANCOLINI N°5 (SAN COLOMBANO)

L'allevamento era autorizzato alle emissioni in atmosfera con atto n. 305 del 09/06/2004 ai sensi dell'art. 6 del previgente DPR 203/88; successivamente modificato con atto n. 411 del 20/09/2005. Tale autorizzazione ordinaria alle emissioni in atmosfera è scaduta in data 31/12/2015, così come previsto dall'art. 281 comma 1 lettera C del vigente DLgs 152/06 e smi.

L'autorizzazione in scadenza al 31/12/2015 non è stata rinnovata probabilmente per il fatto che il numero di suini allevato (n° capi 836) faceva rientrare l'allevamento in oggetto nell'elenco degli impianti e attività in deroga di cui all'art. 272 comma 1 del vigente DLgs. 152/06 e smi e pertanto come "emissioni scarsamente rilevanti ai fini dell'inquinamento atmosferico" non necessita di autorizzazione alle emissioni. Pertanto visto che l'autorizzazione n. 305 del 09/06/2004 e successiva modifica n. 411 del 20/09/2005 sono scaduti, si ritiene di non fornire la documentazione relativa a questi due atti non più validi.

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

***

POZZO ESISTENTE

Durante la stesura del presente elaborato, l'esperto ha appreso dall'esecutato dell'esistenza di un pozzo, posto nella corte dell'allevamento, denunciato (?) sanato (?) il 20.04.1989 alla Regione Emilia Romagna, per uso allevamento suinicolo, avente profondità di ml 6,00 ca. e diametro di cm 120 ca.

Nella documentazione consegnatami dall'esecutato insiste un numero scritto a mano *"N. 6656\2653"* che lo scrivente non sa attribuire.

Il detto pozzo, non visionato dall'esperto in sede di sopralluogo, **non è più utilizzato da tempo e pertanto non sono note le sue condizioni attuali.**

***

L2.02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima (della sua consistenza, delle sue superfici determinate per le varie porzioni del medesimo e dello stato rappresentativo degli abusi e difformità edilizie), viene fornita dalle **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, ciascuna **in scala di rappresentazione adeguata** alle dimensioni di quanto da rappresentare, che sono le seguenti:

Tavola Grafica n° 1 – Rappresentazione Abusi Edilizi e **Precedenti Edilizi relativi alla Costruzione dei vari Corpi di Fabbricati ed Impianto di Stoccaggio Liquami**;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione delle Superfici delle varie Porzioni del Compendio Immobiliare;

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

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per gli abusi e difformità edilizie e per quanto attiene alle singole superfici del medesimo OLTRE a quant'altro rappresentato nelle Tavole Grafiche su citate.

Le **Tavole Grafiche redatte dall'esperto, dalla n° 1 alla n° 2** si allegano rispettivamente (**v. doc. L2.03-A e L2.03-B**).

***

DIFFORMITA' ED ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Si relazionerà meglio in seguito al *Punto L2.13.3* per quanto attiene alla descrizione degli **abusi e difformità edilizie**, mentre al ***Punto L2.14*** si tratterà della Sanatoria Edilizia con **quantificazione indicativa** (vista la complessità) **dei costi** necessari per la Sanatoria da intendersi a carico dell'acquirente, che saranno **detratti dal valore dell'immobile** al *Punto L2.20.4 e L2.20.5*

Si rimanda ulteriormente alle **2 Tavole Grafiche redatte dall'esperto**.

***

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni e degli interni che si allegano (**v. doc. L2.04-A esterni, doc. L2.04-B interni allevamento e corpo ufficio-spogliatoio**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

***

***

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

FOTO ESTERNI

CANCELLO, POSIZIONATO SULLA STRADA PUBBLICA, PER MOTIVI SANITARI, NON REGOLARE	PROSPETTO CORPO STACCATO ABITAZIONE ora USO UFFICIO-SPOGLIATOIO
RETRO PROSPETTO ABITAZIONE; SI NOTA PARTE DELLA COPERTURA DEL RIPOSTIGLIO CROLLATA	PARTE A NORD DELL'ALLEVAMENTO, CON MANUFATTO NON REGOLARE E SILOS NON RAPPRESENTATO NEI PROGETTI APPROVATI
LATO NORD. PARTE CENTRALE FRA DUE ALLEVAMENTI	ALLEVAMENTO A NORD; NEL PARTICOLARE I GRIGLIATI ESTERNI

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

ALLEVAMENTO A EST	**ALLEVAMENTO A EST**
VASCHE STOCCAGGIO LIQUAMI	**ALLEVAMENTO A SUD**
ALLEVAMENTO VISTO DA SUD	**PARTE CENTRALE FRA DUE CORPI DELL'ALLEVAMENTO, VISTO DA SUD**

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

PARTICOLARE DELLE COPERTURE CON LASTRE DI ETERNIT	**ZONA CENTRALE FRA DUE ALLEVAMENTI, VISTA DA SUD. NELLO SPECIFICO TRATTASI DEL DEPOSITO\MAGAZZENO**
MANUFATTO ABUSIVO, POSTO A LATO DEL CANCELLO SULLA VIA DEL FRANCOLINI	**CORPO LATO OVEST. PARTICOLARE GRIGLIATI ESTERNI**
LASTRE DI ETERNIT DA SMALTIRE	**PARTICOLARE COPERTURA IN ETERNIT, CORPO ALLEVAMENTO A OVEST**

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

CORPO CENTRALE FRA DUE ALLEVAMENTI	**PARTICOLARE MANTO DI COPERTURA IN ETERNIT, IN PARTE CROLLATO**
MANTO DI COPERTURA COMPLETAMENTE CROLLATO	**VISTA DELL'ALLEVAMENTO A NORD. PARTICOLARE DEI SILOS NON PRESENTI NEI PROGETTI APPROVATI**
TERRENO AGRICOLO POSTO A SUD RISPETTO ALL'ALLEVAMENTO, COLTIVATO A SEMINATIVO	**TERRENO AGRICOLO POSTO A NORD RISPETTO ALL'ALLEVAMENTO, NON COLTIVATO**

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

FOTO INTERNI

ALLEVAMENTO	**ALLEVAMENTO**
ALLEVAMENTO	**DEPOSITO\MAGAZZENO**
DEPOSITO\MAGAZZENO	**DEPOSITO\MAGAZZENO**

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

INGRESSO LOCALE DI SERVIZIO POSTO A NORD	**LOCALE DI SERVIZIO CON IMPIANTI**
LOCALE DI SERVIZIO, CON COPERTURA IN ETERNIT	**INGRESSO CORSIA ALLEVAMENTO POSTO A NORD**
PARTICOLARE COPERTURA IN ETERNIT E VASCHE ACCUMULO ACQUA	**PARTICOLARE MANTO DI COPERTURA IN ETERNIT, FORTEMENTE DETERIORATO**

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

INGRESSO ABITAZIONE in CORPO STACCATO ora USO UFFICIO-SPOGLIATOIO	**Ex CUCINA-PRANZO ora USO SPOGLIATOIO**
Ex CUCINA-PRANZO ora USO SPOGLIATOIO	**BAGNO**
Ex CAMERA DA LETTO ora USO UFFICIO	**Ex CAMERA DA LETTO ora USO UFFICIO**

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

L2.03) *VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA*

L2.03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in piena proprietà all'esecutato ed allo stesso catastalmente correttamente intestati.

L2.03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

1) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio **GIANCARLO FAVONI MICCOLI del 4 settembre 2003 Rep. 177.317\18.408** registrato a Forlì il 09.09.2003 a n° 3224 Serie 1T e **trascritto a Forlì il 10 settembre 2003 all'art. 11055**

Nell'atto notarile di cui sopra, l'immobile viene indicato con i seguenti dati catastali:

Catasto Terreni, Comune di **Meldola**

Foglio 65 particella 84 di **mq 11.867**

Foglio 65 particella 5 ente urbano di **mq 6.546**

Catasto Fabbricati, Comune di **Meldola**

Foglio 65 particella 5 Cat. D\1

ULTERIORMENTE, nell'atto, si richiamano due convenzioni stipulate con il Comune di Meldola,

la prima a rogito del notaio **CARLO ALBERTO PAESANI in data 10.07.1980 Rep. 8.922\2.436 trascritto a Forlì il 20 agosto 1980 all'art. 7075**

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

la seconda a rogito del notaio **CARLO ALBERTO PAESANI in data 26.01.1993 Rep. 31.790\8.351 trascritto a Forlì il 5 febbraio 1993 all'art. 1134**

Nella convenzione del 26 gennaio 1993, con la quale si autorizzava il cambio di tipologia di allevamento (per parte dell'intero allevamento) da avicolo a suinicolo, si rileva, dai progetti e relazioni tecniche dell'epoca, che il detto allevamento doveva essere di tipo "innovativo" *su lettiera permanente.*

Non è dato sapere se allo stato attuale tali tecniche siano tutt'ora adottate o se l'allevamento, che è autorizzato da ARPAE, abbia modificato tale sistema di allevamento.

***

L2.03.2.1) COMMENTI

Nell'atto di cui sopra, l'immobile è stato correttamente identificato sotto il profilo catastale.

Nello stesso vengono richiamate le due convenzioni di cui sopra, stipulate con il Comune di Meldola, che in seguito saranno allegate.

***

L2.03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nei su citati atti **non risultano** riportati vincoli e\o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, **fatta eccezione** per quanto ad oggi **sia da riferirsi alle citate due convenzioni**.

Anche se non oggetto dell'atto, **si segnala la presenza della linea elettrica che attraversa la proprietà.**

***

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

L2.03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

L'atto di provenienza del bene (fabbricato e terreno) **sarà di datazione ultraventennale** quantomeno alla data di vendita del bene.

***

I titoli di cui sopra si allegano e precisamente quello di cui al **punto 1) del 04.09.2003** (**v. doc. L2.05-A**); **la Convenzione del 10.07.1980** (**v. doc. L2.05-B**) e la **Convenzione del 26.01.1993** (**v. doc. L2.05-C**).

***

L2.04) *ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.*

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, in riferimento alla procedura esecutiva **n° 40\2019 non è stato** prodotto il **Certificato Notarile** *ex* art. 567, comma 2 c.p.c. mentre la procedura esecutiva **n° 165\2022** (riunita alla 40\2019) **è dotata del Certificato Notarile**.

L'immobile di cui al presente Lotto 2 è colpito solo dalla Es. Imm. 40\2019

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, al nominativo dell'esecutato, in aggiornamento al plico ipocatastale (poiché la Relazione Notarile datata 21.09.2022 non tratta del presente immobile), fino alla data del 02.11.2022, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato qui trattato**, qualora successive al citato plico in atti.

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

Le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli che gravano l'immobile pignorato, elencate in ordine dalla più datata alla più recente, sono quelle di seguito descritte. Si escludono quelle che hanno perduto efficacia.

***

ISCRIZIONE n° 3330 del 10.09.2003

RINNOVATA CON ISCRIZIONE n° 1874 del 14.07.2023

Ipoteca Volontaria per € 420.000,00 complessivi di cui **sorte € 210.000,00**

a favore

omissis

contro

omissis

omissis

sulla **quota di 1\1 di proprietà**, dell'immobile sito in Comune di Meldola,

Catasto Terreni, Foglio 65, particella 84 di mq 11.867

Catasto Fabbricati, Foglio 65, particella 5

***

TRASCRIZIONE n° 2586 del 07.03.2019

Verbale Pignoramento Immobili Cron. 530 del 21.02.2019

a favore

omissis

omissis

omissis

sulla **quota di 1\1 di proprietà**, fra gli altri, dell'immobile sito in **Comune di Meldola**, **Catasto Fabbricati, Foglio 65**

particella 5 (categoria D\1)

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

e al **Catasto Terreni, Foglio 65**

particella 84 di **mq 11.867**

particella 5, ente urbano

***

I dati catastali indicati nei Pignoramenti sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nelle relative Note di Trascrizione dei medesimi atto (v. punto L2.02.3).

Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì al **nominativo dell'esecutato** e dei *danti causa*, si allegano (**v. doc. L1.06**)

***

Trattandosi nel caso di specie, di **pignoramento per la intera piena proprietà**, **non vi sono altre verifiche da farsi** su eventuali comproprietari.

***

L2.05) ***PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;***

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi citato doc. L2.02-A e successivi.

***

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

L2.06) ***DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);***

Visti gli atti di provenienza dell'immobile, la **attuale situazione risultante in *Catasto***, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

***

L2.07) ***RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO…..***

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità dell'esecutato e dal medesimo utilizzato ad allevamento suinicolo; **lo stesso dovrà essere lasciato libero e nella piena disponibilità dell'acquirente.**

***

L2.08) ***ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI …… 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;***

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

L2.08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di provenienza del bene del 04.09.2003 all'esecutata e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati **fatta eccezione** per le **due convenzioni** stipulate con il Comune di Meldola,

la prima a rogito del notaio **CARLO ALBERTO PAESANI in data 10.07.1980 Rep. 8.922\2.436 trascritto a Forlì il 20 agosto 1980 all'art. 7075**

la seconda a rogito del notaio **CARLO ALBERTO PAESANI in data 26.01.1993 Rep. 31.790\8.351 trascritto a Forlì il 5 febbraio 1993 all'art. 1134**

v. citati allegati L2.05-B e L2.05-C

Non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e\o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de quo* (regolamenti e simili).

Si segnala che **l'immobile è attraversato da linea elettrica**.

***

L2.08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso ha potuto verificare in sede di sopralluogo ed ulteriormente per quanto verificato in sede di accesso agli atti, presso il Comune di Meldola.

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

L’immobile non ricade in aree soggette al vincolo idrogeologico; parte dell’immobile è gravato da zona di rispetto da linea gas e acquedotto, che corrono indicativamente parallelamente alla strada pubblica è posta lato ovest dell’immobile pignorato.

***

L2.08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI e ADOTTATI

L’esperto, per l’immobile pignorato eretto sulla particella 5 di mq 6.546 e per il terreno particella 84 di mq 11.867, ha proceduto a richiedere al Comune di Meldola, il **Certificato di Destinazione Urbanistica n° 80 rilasciato in data 20.10.2022**, che limitatamente alla descrizione delle previsioni urbanistiche e vincoli, si inserisce nel testo del presente elaborato, per consentire così all’acquirente, una visione immediata dei medesimi.

COMUNE DI MELDOLA
Comune di Meldola
U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018548/2022 del 24/10/2022
Firmatario: FRANCESCO ZUCCHINI

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Foglio n. **65** e mappale/i **5 - 84**

è interessata da	**Aree non percorse dal fuoco**
è interessata da	**Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE)**
è interessata da	**Zone non soggette a vincolo idrogeologico**

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) APPROVATO:

Foglio n. **65** e mappale/i **5 - 84**

è interessata da	**Limite all'insediamento di allevamenti intensivi rispetto al territorio urbano** regolata dall'articolo: **n.d.** del P.S.C.
è interessata da	**Tutela fluviale - Zone di tutela del paesaggio fluviale (Art.17c PTCP)** regolata dall'articolo: **2.4** del P.S.C.
è interessata da	**Depositi alluvionali terrazzati** regolata dall'articolo: **2.17** del P.S.C.

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

è destinata a **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle - A-19b**
regolata dall'articolo: **3.35** del P.S.C.

è interessata da **Area di ricarica agli acquiferi (Art.28a PTCP)**
regolata dall'articolo: **2.18** del P.S.C.

Foglio n. **65** e mappale/i **5(p) - 84(p)**

è interessata da **Fascia di rispetto all'acquedotto**
regolata dall'articolo: **n.d.** del P.S.C.

è interessata da **Fascia di rispetto alla rete gas - DM del 24/11/1984 e s.m.i.**
regolata dall'articolo: **n.d.** del P.S.C.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) APPROVATO:

Foglio n. **65** e mappale/i **5 - 84**

è destinata a **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle - A-19b**
regolata dall'articolo: **3.3.2** del R.U.E.

è destinata a **Zonizzazione RUE - Territorio rurale**
regolata dall'articolo: **3.3.2** del R.U.E.

COMUNE DI MELDOLA
Comune di Meldola
U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018548/2022 del 24/10/2022
Firmatario: FRANCESCO ZUCCHINI

Foglio n. **65** e mappale/i **5(p)**

è interessata da **Localizzazione edifici con numerazione scheda - RUE**
regolata dall'articolo: **3.3.2** del R.U.E.

Foglio n. **65** e mappale/i **5(p) - 84(p)**

è interessata da **Fascia di rispetto all'acquedotto**
regolata dall'articolo: **n.d.** del R.U.E.

è interessata da **Fascia di rispetto alla rete gas - DM del 24/11/1984 e s.m.i.**
regolata dall'articolo: **n.d.** del R.U.E.

In aggiunta alle suddette destinazioni e note sono comunque validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura poste da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici.
Il presente Certificato è valido, ai sensi dell'Art. n. 30 – comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data del rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

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

L2.09) ***PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;***

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al *Punto L2.04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente **fatto eccezione** per la **servitù in fatto esistente**, dovuta alla **presenza della linea elettrica**.

L'intero compendio immobiliare è isolato e non fa parte di complesso condominiale, quindi allo stesso NON si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia.

***

L2.10) ***VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE…. L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE…. SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIA ……L'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;***

L'intero compendio immobiliare è isolato e non fa parte di complesso condominiale; non risultano spese pregresse da doversi attribuire all'immobile.

MILLESIMI

L'intero immobile, composto da allevamento suinicolo e terreno agricolo, nell'insieme è isolato e non fa parte di complesso condominiale, pertanto non vi sono tabelle millesimali di riferimento da segnalare.

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

***

L2.11-12) ***VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....***

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso di allevamento suinicolo con annessi servizi** (deposito, altri vani di servizio oltre ad ufficio-spogliatoio in corpo staccato) **oltre a terreno agricolo** coltivato a seminativo.

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero complesso immobiliare e terreno agricolo, si rimanda al *Punto L2.08.2 e L2.08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, **vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la corte (area coperta e scoperta, particella 5 di mq 6.546 catastali) supera i mq 5.000 ed ulteriormente per la presenza di terreno nudo (pc 84 di mq 11.867).

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** è stato richiesto dal sottoscritto e **rilasciato dal Comune di Meldola il 20.10.2022 Certificato n° 80** Prot. n. 18383; lo stesso **scade il 19.10.2023** o anche in data anteriore, solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente venga modificato.

Il CDU si allega (**v. doc. L2.06**).

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

***

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

L2.13) ***VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA…. CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.***

***

L2.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Meldola, si è proceduto mediante pec del 10.03.2022 a richiedere i fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato in oggetto, come desunti dell'Ente sulla base dei dati forniti dall'esperto.

Si deve qui precisare, che le ricerche dei precedenti edilizi, vengono effettuate dall'Ente sulla base delle informazioni delle proprietà dell'immobile fornite dall'esperto (nome e cognome dei proprietari dell'immobile, andando a ritroso nel tempo, fino all'impianto meccanografico che risulta dalle visure storiche catastali) fornendo anche all'Ente i dati catastali degli immobili pignorati.

L'esito della ricerca viene comunicato telefonicamente all'esperto, il quale procede, previo appuntamento, alla verifica delle pratiche edilizie rintracciate.

La ricerca dei detti precedenti edilizi, con le modalità sopra indicate, a parere dello scrivente, **non da certezze sul buon esito finale**.

Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall'esperto, il

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

quale, comparandone i vari stati, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si "concatenino" bene l'uno con l'altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata parzialmente, si basa sui progetti autorizzativi delle singole porzioni, approvati dal competente Comune** e meglio **rappresentati nella Tavola Grafica n° 1 unitamente alle porzioni di fabbricato da ritenersi abusive.**

Come meglio si riferirà in seguito, **alcune porzioni dell'intero compendio immobiliare sono dotate dell'Agibilità mentre altre non ne sono dotate.**

***

Il fabbricato risulta **essere stato costruito IN PARTE in data anteriore al 1 settembre 1967 ed IN PARTE *ex novo*** mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n° 68\80 del 15.09.1980** prot. == relativa a *TRASFORMAZIONE D'USO ALLEVAMENTO AVICOLO IN SUINICOLO IN AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' ESISTENTE in questo Comune in Via STRADA FRANCOLINO nell'area distinta in Catasto con il Foglio N. 65 particella n. 5,84*

La Concessione Edilizia n° 68\1980 risulta dotata dell'Agibilità rilasciata dal Comune di Meldola il 3 dicembre 1980 prot. 6504

- **CONCESSIONE EDILIZIA n° 26\88 del 12.09.1988** prot. == relativa a *COSTRUZIONE FOSSA PER STOCCAGGIO LIQUAMI in questo Comune in Via STRADA FRANCOLINO in Catasto con il Foglio N. 65 particella N. 5,84*

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

➢**VARIANTE n° 26\88 VAR del 06.04.1991** prot. == **(alla CONCESSIONE EDILIZIA n° 26\88)** relativa a *VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.° 26\88 PER COSTRUZIONE VASCHE DI STOCCAGGIO LIQUAMI in questo Comune in Via STRADA FRANCOLINO in Catasto con il Foglio N. 65 particella N. 5,84*

Per il titolo edilizio di cui sopra e relativa Variante, risulta rilasciata regolare **Autorizzazione Sismica n° 1638\89 del 05.12.1989** alla quale ha fatto seguito il rilascio del **Certificato ai sensi dell'art. 28 legge 2 febbraio 1974 n. 64 del 19.06.1991** dal quale si rileva che è stata **rilasciata l'Autorizzazione sismica n° 30\1991 in Variante** alla Autorizzazione sismica n° 1638\89

➢**CONCESSIONE EDILIZIA n° 35\91 del 15.04.1993** prot. 8440\91 relativa a *RIORGANIZZAZIONE AZIENDALE DI ATTIVITA' ZOOTECNICA IN AZIENDA AGRICOLA in questo Comune in località SAN COLOMBANO - STRADA FRANCOLINO nell'area distinta al foglio 65 coi mappali 5; 84*

La Concessione Edilizia n° 35\91 del 15.04.1993 è priva della Agibilità che sarà da richiedere a cura e spese dell'acquirente.

➢**CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 648 del 15.11.1997** Prot. n° 7089\86\15026, relativa ad *AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO ALLEVAMENTO SUINICOLO su area distinta al NCT al foglio 65 part.lle 5-84 […] in Loc. San Colombano, via Francolino*

Per il titolo edilizio di cui sopra, risulta **rilasciata la Abitabilità\Usabilità n° 648 in data 15.11.1997** prot. 7089\86\15025

***

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

ULTERIORMENTE si segnalano **i titoli edilizi che seguono, richiesti ma MAI RILASCIATI**

- **PRATICA EDILIZIA n° 17\77 del 15.01.1977** prot. 254 relativa a *POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITA' MEDIANTE AMPLIAMENTO DI MQ 452*
- **PRATICA EDILIZIA n° 18\77 del 15.01.1977** prot. 255 relativa a *POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITA' MEDIANTE AMPLIAMENTO DI MQ 249,86*
- **PRATICA EDILIZIA n° 60\96 del 30.07.1996** prot. 153356 relativa a *COSTRUZIONE DI CAPANNONE DI STOCCAGGIO-COMPOSTAGGIO LIQUAMI SUINICOLI (CORPO TECNICO).*

***

Nulla è stato rintracciato presso il Comune di Meldola, in merito alle **recinzioni esistenti**, per le quali non è dato sapere, **se esistenti o meno prima del 1° settembre 1967.**

***

Per meglio comprendere la complessa situazione dei vari corpi di fabbrica che attualmente compongono l'intero compendio immobiliare e le porzioni dei medesimi costruiti e\o ristrutturati con i titoli edilizi sopra citati (e quindi anche le porzioni ad oggi prive dell'Agibilità), **si rimanda** alla **Tavola Grafica n° 1 nella quale sono rappresentati i vari corpi di fabbrica con i relativi titoli autorizzativi OLTRE ai manufatti abusivi da demolire.**

***

I titoli edilizi sopra citati, compresa la documentazione di quelli mai rilasciati, si allegano (**v. doc. L2.07**)

***

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

L2.13.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base dei **progetti autorizzativi delle singole porzioni, approvati dal competente Comune** e meglio **rappresentati nella Tavola Grafica n° 1 unitamente alle porzioni di fabbricato da ritenersi abusive.**

Le **2 Tavole Grafiche** **redatte dall'esperto** sono allegate (v. citati doc. L2.03-A Tavola Grafica n° 1 e L2.03-B Tavola Grafica n° 2)

***

L2.13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Dal **vigente Regolamento Urbanistico Edilizio il terreno** su cui insiste il compendio dei fabbricati pignorati, risulta così **zonizzato**:

(si inserisce di seguito nel testo del presente elaborato, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Meldola)

COMUNE DI MELDOLA
Comune di Meldola
U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018548/2022 del 24/10/2022
Firmatario: FRANCESCO ZUCCHINI

Comune di Meldola

Certificato
N. 80

PROT. GEN.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ns. rif. prot. **18383**

A richiesta presentata in data **20/10/2022** dal **Geom. Magnani Massimo** residente a **Cesenatico (FC)** in **Viale Roma** n. **28** in qualità di **C.T.U. Tribunale di Forlì (esec. Imm. 40/2019)**;

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

SI CERTIFICA

Che il terreno distinto al catasto del Comune di **Meldola** risulta avere al foglio n. **65** e mappale/i n. **5, 84** la seguente destinazione urbanistica:

COMUNE DI MELDOLA
Comune di Meldola
U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018548/2022 del 24/10/2022
Firmatario: FRANCESCO ZUCCHINI

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Foglio n. **65** e mappale/i **5 - 84**

è interessata da	**Aree non percorse dal fuoco**
è interessata da	**Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE)**
è interessata da	**Zone non soggette a vincolo idrogeologico**

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) APPROVATO:

Foglio n. **65** e mappale/i **5 - 84**

è interessata da	**Limite all'insediamento di allevamenti intensivi rispetto al territorio urbano** regolata dall'articolo: **n.d.** del P.S.C.
è interessata da	**Tutela fluviale - Zone di tutela del paesaggio fluviale (Art.17c PTCP)** regolata dall'articolo: **2.4** del P.S.C.
è interessata da	**Depositi alluvionali terrazzati** regolata dall'articolo: **2.17** del P.S.C.
è destinata a	**Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle - A-19b** regolata dall'articolo: **3.35** del P.S.C.
è interessata da	**Area di ricarica agli acquiferi (Art.28a PTCP)** regolata dall'articolo: **2.18** del P.S.C.

Foglio n. **65** e mappale/i **5(p) - 84(p)**

è interessata da	**Fascia di rispetto all'acquedotto** regolata dall'articolo: **n.d.** del P.S.C.
è interessata da	**Fascia di rispetto alla rete gas - DM del 24/11/1984 e s.m.i.** regolata dall'articolo: **n.d.** del P.S.C.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) APPROVATO:

Foglio n. **65** e mappale/i **5 - 84**

è destinata a	**Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle - A-19b** regolata dall'articolo: **3.3.2** del R.U.E.

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

COMUNE DI MELDOLA
Comune di Meldola
U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018548/2022 del 24/10/2022
Firmatario: FRANCESCO ZUCCHINI

è destinata a **Zonizzazione RUE - Territorio rurale**
regolata dall'articolo: **3.3.2** del R.U.E.

Foglio n. **65** e mappale/i **5(p)**

è interessata da **Localizzazione edifici con numerazione scheda - RUE**
regolata dall'articolo: **3.3.2** del R.U.E.

Foglio n. **65** e mappale/i **5(p) - 84(p)**

è interessata da **Fascia di rispetto all'acquedotto**
regolata dall'articolo: **n.d.** del R.U.E.

è interessata da **Fascia di rispetto alla rete gas - DM del 24/11/1984 e s.m.i.**
regolata dall'articolo: **n.d.** del R.U.E.

In aggiunta alle suddette destinazioni e note sono comunque validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura poste da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici.
Il presente Certificato è valido, ai sensi dell'Art. n. 30 – comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data del rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Meldola, lì 20/10/2022

IL RESPONSABILE
Arch. Francesco Zucchini
(Il Responsabile Area Tecnica - Opere Pubbliche, Gestione e Programmazione del Territorio)

***

Il fabbricato uso abitazione colonica è schedato, **Categoria AE5**.

Nello stesso è fattibile intervenire nel rispetto delle Norme del RUE e precisamente dell'art. 3.3.18 comma 3 lettera e) che testualmente recita:

Articolo 3.3.18 - Interventi per l'ampliamento di fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola (uso A1)

1. L'ampliamento a fini abitativi negli edifici ad uso abitativo A1 in territorio rurale è ammesso fino ad una soglia massima di 300 mq di ST qualora sia rispettata la densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq di SAU di cui al DM 1444/1968 con riguardo alle abitazioni agricole funzionali alla coltivazione del fondo e non per gli immobili abitativi che hanno perso i requisiti di ruralità e sia previsto nella scheda relativa all'edificio o al complesso edilizio in oggetto, compresa nel Censimento degli edifici in territorio rurale. La scheda detta gli usi ammessi fra quelli di cui all' Articolo 3.3.2 - Usi previsti e consentiti e particolari prescrizioni sulle modalità costruttive, indicazioni tipologiche, materiali da utilizzare.
2. L'ampliamento a fini abitativi negli edifici ad uso abitativo A1 in territorio rurale in edifici di più proprietà è ammesso anche nella parte appartenente ad una sola proprietà solo qualora risulti da accordo scritto fra tutte le parti proprietarie od, in mancanza, per la sola quota parte millesimale di proprietà.
3. Il Comune di Meldola individua i fabbricati residenziali e quindi di esclusiva abitazione ovvero declassati, non connessi all'attività agricola, di interesse storico - artistico e non. Si distinguono le seguenti categorie e tipologie di intervento, supportate dai riferimenti cartografici:
   a) Fabbricati che rivestono valore storico, artistico, ambientale nei quali gli interventi ammessi sono: il Restauro ed il Risanamento Conservativo. – **Categoria AE.1**;
   b) Fabbricati complessi di notevole dimensione e/o di un certo pregio architettonico che rappresentano una piccola parte del patrimonio testimoniale - storico, il cui nucleo più antico risale alla 1^ metà del 1800, nei quali gli interventi ammessi sono: il Risanamento ed il Ripristino Tipologico. Eventuali superfici di servizio potranno essere realizzate solo in corpi staccati. – **Categoria AE.2**;

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

c) Fabbricati di scarso pregio che rappresentano quello che resta dell'edilizia spontanea rurale, risalente all'epoca storica fine 1800 – inizio 1900, nei quali gli interventi ammissibili sono: il Risanamento, il Ripristino Tipologico e l'Ampliamento fino al limite massimo di 300 mq. (esistente + ampliamento) di ST ,nel rispetto della tipologia esistente. – **Categoria AE.3**;

d) Fabbricati di nessun pregio costruiti, ristrutturati e/o ricostruiti dal 1920 al 1960, nei quali sono consentiti: la Ristrutturazione, l'Ampliamento Funzionale e anche l'Ampliamento fino al limite massimo di 300 mq complessivi (esistente + ampliamento) di ST - **Categoria AE.4**;

e) Fabbricati vetusti in precarie condizioni, abitati e non, ovvero fabbricati realizzati in epoca recente (dopo il 1960) che per tipologia sono avulsi dal contesto rurale, per i quali sono consentite anche la riprogettazione totale e l'ampliamento, in un unico corpo di fabbrica, fino al limite massimo di 300 mq di ST – **Categoria AE.5**.

Nel caso di cui alla lettera d), qualora da specifica indagine tecnica risultasse l'impossibilità operativa del mantenimento e del consolidamento delle strutture dell'edificio, sarà consentita la riprogettazione totale fino a 300 mq complessivi di ST ,nel rispetto delle condizioni poste dalle diverse situazioni e nel rispetto dei rimanenti indici dell'Articolo 3.3.17 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso F1).

Nel caso di intervento di ampliamento o sopraelevazione dei volumi esistenti non sarà consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti.

I fabbricati di servizio che hanno perso il carattere di ruralità, in caso di intervento eccedente il restauro e risanamento conservativo sia sul fabbricato stesso che sull'eventuale edificio abitativo cui sono annessi, devono essere ristrutturati con tipologia e materiali tipici del luogo oppure devono essere demoliti.

Qualora gli edifici fossero di proprietà di soggetto avente i titoli di cui all'Articolo 3.3.3 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni comma 1 e con la superficie minima dell'unità fondiaria agricola indicata dall'Articolo 3.3.15 - Articolazione, definizioni comma 5, il limite massimo di cui alle lettere c), d) ed e) si intende elevato fino a 400 mq secondo la formula indicata all'Articolo 3.3.17 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso F1) comma 5.

In ogni caso deve sempre essere rispettata la densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq di SAU prescritto per le abitazioni dal DM 1444/1968 con riguardo alle abitazioni agricole funzionali alla coltivazione del fondo e non per gli immobili abitativi che hanno perso i requisiti di ruralità

***

Il Certificato di Destinazione Urbanistica si è allegato, v. citato doc. L2.06

Lo stralcio del R.U.E. con indicata l'ubicazione del compendio immobiliare, si allega (**v. doc. L2.08**)

***

L2.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui ai **progetti autorizzativi delle singole porzioni, approvati dal competente Comune** e meglio **rappresentati nella Tavola Grafica n° 1 unitamente alle porzioni di fabbricato da ritenersi abusive**, **il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi**, **sono stati riscontrati gli abusi edilizi e difformità edilizie** che in sintesi si elencano:

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

- **Preliminarmente si rimanda alla visione** della **Tavola Grafica n° 1 per gli abusi e difformità ai fabbricati.**

ULTERIORMENTE qui si relaziona quanto segue:

ABITAZIONE

- L'abitazione (attualmente impropriamente adibita senza titolo a uso ufficio e spogliatoio), è da ritenersi esistente in data anteriore al 1967. Dalla cartografia fotogrammetrica del 1976, verificata dall'esperto, il detto corpo di fabbrica risulta esistente. Da informazioni assunte presso il Comune di Meldola, non si sono rintracciate cartografie degli anni '60. Pertanto **il detto corpo di fabbrica, stante la documentazione verificata, è da ritenersi regolare**.

CORTE

- **Vari manufatti abusivi** insistenti nella corte ed in quanto **non sanabili da demolire integralmente**. **I detti manufatti, meglio risultano evidenziati nell'allegata Tavola Grafica n° 1**.

In sintesi si tratta di:

un manufatto prefabbricato (tipo ufficio da cantiere), posto a lato del cancello installato sulla strada pubblica per motivi sanitari;

un manufatto in pannelli di lamiera, posto in adiacenza sul lato nord della porzione di allevamento lato ovest;

due manufatti in struttura precaria, posti sul lato nord rispetto all'allevamento;

una porzione di allevamento di circa mq 25,00, posto sul lato sud, ed ubicato fra il corpo di allevamento centrale e quello lato est, il tutto **meglio rappresentato** nella più volte citata **Tavola Grafica n° 1**;

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

un manufatto molto basso, posto sul lato sud del corpo centrale dell'allevamento, presumibilmente contenente impianti e simili.

- **Silos**. Si nota la **presenza di vari silos**, **tutti privi del necessario titolo edilizio autorizzatorio**. **Trattasi di opere sanabili** (salvo per le necessarie verifiche sismiche del caso, qualora costruiti dopo l'entrata in vigore della normativa sismica nel Comune di Meldola).

ALLEVAMENTO

- **In tutti i corpi dell'allevamento**, si sono notate **difformità interne ed esterne con differenze anche nelle altezze interne, fra lo stato dei luoghi ed i rispettivi progetti edilizi a suo tempo approvati**. **Trattasi di difformità sanabili** (salvo per le necessarie verifiche sismiche del caso, qualora realizzate dopo l'entrata in vigore della normativa sismica nel Comune di Meldola).
- **Nella porzione avente accesso da ovest, adibita a vano tecnico\impianti ed oggetto di Condono Edilizio, si è rilevato che l'altezza interna e ben maggiore di quella rilevabile dalla sezione rappresentata nel progetto architettonico allegato alla Concessione in Sanatoria n° 648\1997 dotata di agibilità. Tale maggiore altezza potrà essere presumibilmente sanata, salvo le verifiche del caso in riferimento alla normativa sismica.**

***

- **Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, ***VISTO PER IL CASO DI SPECIE LA NOTEVOLE COMPLESSITA'*** (data anche dall'utilizzo dell'immobile

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

con la presenza degli animali) **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

***

In riferimento a tutto quanto sopra descritto, per la mancanza della cd. Agibilità relativamente ad alcune porzioni dell'allevamento e per la casa esistente, l'esperto ritiene **prudente quantificare, in riduzione dal valore di stima dell'immobile** al successivo *Punto L2.20.4 e L2.20.5* **l'importo di € 3.500,00** per i costi tecnici necessari all'ottenimento della medesima, con **l'esclusione dei costi** necessari all'eventuale adeguamento di talune opere del fabbricato (scarico reflui, adeguamento impianti, eventuali interventi da farsi alle strutture portanti e\o di fondazione e salvo se altro) che al momento non sono certi e noti e che qui non interessano, in quanto **l'intero compendio immobiliare sarà valutato nello stato in cui si trova.** Per le **difformità edilizie non sanabili** previste in demolizione, si quantificherà di seguito la messa in pristino dei luoghi.

***

L'elenco delle opere abusive e difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile, **stante la notevole complessità del caso di specie**, potere indicare minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, che si potrebbero riscontrare, dovute soprattutto a discrasie fra i progetti a suo tempo approvati e lo stato di fatto.

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

Stante gli abusi edilizi e le difformità edilizie sopra elencati, l'esperto ha **ritenuto necessario redigere la Tavole Grafiche n° 1** più volte citata e rappresentativa dell'intero compendio immobiliare, in quanto in assenza di una rappresentazione grafica adeguata, gli abusi, di diversa specie e natura, non sarebbero stati ben comprensibili all'acquirente dalla sola visione dei progetti allegati ai titoli edilizi originari.

Nella **Tavola Grafica n° 1**, vengono altresì **rappresentati i corpi di fabbrica**, denominati "esistenti ante 1967". **Tale definizione assunta dall'esperto, deriva unicamente dalla rappresentazione dei medesimi nel primo progetto del 1980 senza una cognizione precisa che gli stessi siano stati effettivamente realizzati ante 1967 e per i quali *corpi* nulla si è rintracciato nei precedenti edilizi comunali.** Va da sé, che **il Comune, nulla ha mai obiettato al riguardo**. L'esperto ha verificato le foto aeree dell'immobile, effettuate nel 1976 e salvo per talune porzioni di allevamento, all'epoca non esistenti, realizzate in seguito senza titolo ed oggetto di successivo condono edilizio, gli altri corpi dell'allevamento appaiono esistenti (nel 1976).

Si rimanda alla visione della Tavola Grafica n° 1.

***

Non è stato eseguito un rilievo topografico del complesso immobiliare, per poter attestare le reali dimensioni dei vari corpi di fabbrica in loco e porle in comparazione con le dimensioni dei medesimi indicati nei progetti approvati, rimanendo tale aspetto interamente a carico dell'acquirente, con tutte le implicanze del caso, anche in ordine ad ulteriori difformità sopra non descritte.

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

***

Per gli **abusi edilizi e difformità edilizie riscontrate sanabili**, si relazionerà al successivo *Punto 2.14*, mentre **per gli abusi e le difformità non sanabili** (sopra descritte che qui non si ripetono), **si porrà in deduzione dal valore di stima dell'immobile, il costo della messa in pristino dei luoghi mediante demolizione integrale**.

***

QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Trattandosi di **opere di demolizione, con trasporto a rifiuto dei materiali di risulta**, l'esperto, al fine di quantificarne i costi da dedurre dal valore di stima dell'immobile, ha fatto riferimento al prezziario della locale Camera di Commercio ed ha assunto informazioni presso due imprese edili del settore al fine di meglio poter quantificare i detti costi di demolizione.

La risultanza finale di tale verifiche, **somma l'importo complessivo** arrotondato di **€ 7.000,00** circa, che comprende anche i costi per lo smaltimento dell'*eternit* posto a copertura di taluni corpi da demolire, che **sarà detratto** in seguito al *Punto L2.20.4* e *Punto L2.20.5* **dal valore di stima dell'immobile**.

***

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Stante le difformità sopra elencate e la loro complessità, l'esperto ha ritenuto necessario redigere la Tavola Grafica n° 1 più volte richiamata.

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale**, **ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47** e s.m.i. **conforme sotto il profilo**

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

edilizio ed urbanistico, visto anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **opere abusive NON sanabili** per le quali si è prevista la **messa in pristino dei luoghi e per le difformità edilizie sanabili** per le quali si potrà richiedere la Sanatoria Edilizia.

***

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

***

L2.14) ***IN CASO DI OPERE ABUSIVE… CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI…. ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE…. VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47\85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380\2001 PRECISANDONE I COSTI.***

Da una verifica in loco, accurata, che l'acquirente dovrà eseguire con l'ausilio di proprio tecnico di fiducia, alcune delle opere difformi, potrebbero rientrare nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis della L.R. 23\2004 di seguito riportato per intero, affinché l'acquirente possa prendere cognizione della normativa che regolamenta le dette lievi difformità, **anche se, vista la necessità di richiesta di Sanatoria Edilizia per tutte le difformità che non rientrano nella detta casistica, sembra un percorso amministrativo poco interessante per l'acquirente.**

L'articolo di cui sopra, è certamente interessante per la conferma che il Comune non ha mai contestato le porzioni di allevamento e dell'abitazione,

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

rappresentate nelle tavole allegate ai vari progetti di volta in volta approvati, **quali corpi già esistenti** e dall'esperto riportati (i detti corpi) nella **Tavola Grafica n° 1 quali esistenti ante 1967**

SANATORIA

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili** (sopra descritte che qui non si ripetono e **salvo se anche per altro**) sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria**, **ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare**, **operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente**, **i cui costi**, qui quantificati dall´Esperto in **€ 12.000,00** complessivi e comprensivi dell´oblazione da versare al Comune che **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto L2.20.4 e L2.20.5*

Va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

***

DIFFORMITA' DA INTENDERSI NON ASSOGGETTABILI A SANATORIA IN QUANTO RIENTRANTI NELLA cd. *TOLLERANZA*

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23

Si riporta di seguito l'articolo 19 bis della legge regionale n. 23\2004 che testualmente recita:

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

Art. 19 bis - Tolleranza

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, infine modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24)

1. ***Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.***

1 bis. *Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:*

a) *il minore dimensionamento dell'edificio;*

b) *la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*

c) *le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*

d) *la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*

e) *gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

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

1 ter. ***Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile.*** *È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.*

1 quater. ***Le tolleranze esecutive*** *di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter* ***realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali,*** *secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.*

***

L'articolo 19 bis appare chiaro e parte delle difformità riscontrabili da un accurato rilievo dei luoghi, potrebbero rientrare nelle *tolleranze* sopra richiamate.

***

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

Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile (non rilievi topografici) **e sono state redatte dall'esperto 2 Tavole Grafiche esplicative, ritenendo con questo, che l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso il Comune competente e sia presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che l'intero compendio immobiliare è PARZIALMENTE dotato dell'Agibilità.**

***

Essendo **l'immobile** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle **complesse difformità ed abusi edilizi sopra elencati e meglio rappresentati nella Tavola Grafica n° 1 di riferimento, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica *pro tempore vigente*** (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), **deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di competenza** (ufficio preposto, che **per la complessità di tutta la materia** sopra descritta, **si consiglia di eseguire** [le dette verifiche] **con l'ausilio di proprio tecnico di fiducia**), **se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione del Comune di competenza** potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo **a carico** dello stesso [**acquirente**]

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

tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante **il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata** (abusi edilizi e difformità edilizie, da rapportarsi ai titoli a suo tempo rilasciati e sopra descritti) oltre all'eventuale verifica delle difformità che risultassero da non assoggettare a sanatoria in quanto da intendersi rientrare nella fattispecie dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004).

***

Quanto fin qui descritto è da ritenersi **informativa prudenziale** per l'acquirente, in quanto le ipotesi di cui sopra, nel momento in cui verranno verificate dal Comune, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi **è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti**.

***

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, ed al buon esito e conferma circa le ipotesi sopra descritte.

***

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O NON QUANTIFICATO NEI COSTI O QUANTIFICATO IN MODO IMPRECISO (e quindi non detratto dal valore dell'immobile al successivo *Punto L2.20.4 e L2.20.5*), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A**

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

TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto e per il caso di specie, alla particolare complessità.

***

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di competenza.

***

POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001

Le ragioni di credito del procedente e degli altri creditori iscritti, sono di datazione successiva all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*) e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie.**

La pratica di Sanatoria e di Istanza per la demolizione degli abusi edilizi non sanabili dovrà essere **presentata al Comune entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento Immobili** (art. 40 c. 6 L. 47\85 e art. 46 c. 5 del DPR 380\2001).

***

L2.15) ***GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO… AFFRANCAZIONE DI TALI PESI…. DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO....***

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed **i diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono per la intera e piena proprietà.**

***

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

L2.16) ***VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A PREDISPORRE….. LA SUDDETTA ATTESTAZIONE…***

L'immobile **NON risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione del citato Attestato, che si allega (**v. doc. L1.09-A**)

Abitazione (Fg 65, pc 5)

L'Attestato è stato redatto in data **07.11.2022 n° 02624-373050-2022** ed è quindi valida fino al 07.11.2032. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" EP 385,32** kwh\m^2\anno

Capannoni allevamento suinicolo (Fg 65, pc 5)

L'Attestato, visto l'utilizzo, non è necessario (v. dichiarazione dell'ausiliario dell'esperto che si allega (**v. doc. L2.09-B**).

L'Attestato redatto, unitamente alla dichiarazione di cui sopra, sarà consegnato successivamente dall'Esperto, in duplice originale, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

***

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

L2.17) ***OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. …. EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA***

Per quanto attiene **all'immobile** qui trattato (**fabbricato ad uso allevamento suinicolo**), **accatastato unitamente all'abitazione** (**foglio 65, particella 5**, Categoria D\1), **è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera b) del d. lgs. 192\2005 (*b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili* **a cui il nostro fabbricato ad uso allevamento è da intendersi assimilato**) ed in riferimento all'Allegato "A" art. 4 comma 1, lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1548 del 9 novembre 2020 (*b) gli edifici industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili* **come il nostro fabbricato ad uso allevamento suinicolo**).

Il fabbricato in questione (allevamento), **risulta esente** dall'obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015** ***"Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE"****, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi […]*

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

b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione **a cui il nostro fabbricato ad uso allevamento è da intendersi assimilato**).

***

L2.18) ***QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....***

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati.

In merito alla conformità delle planimetrie catastali si rimanda al *Punto L2.02.2.1*

La planimetria catastale dell'immobile, depositata presso il *Catasto* di Forlì, è stata richiesta dall'esperto ed allegata (v. citato doc. L2.02-A).

***

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

L2.19) ***QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI…***

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricati e di terreno coltivato a seminativo.

Non sono state eseguite dall'Esperto variazioni catastali ai terreni.

***

L2.20) ***PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.***

***

L2.20.1) CRITERI ADOTTATI

Per **l'allevamento suinicolo**, **il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto ***" più probabile valore di mercato "*** **ricavato per *costo di ricostruzione deprezzato*** non essendo possibile reperire dal mercato immobiliare elementi di comparazione dati da compravendite recenti di immobili similari.

***

Per il **fabbricato ad uso abitazione al piano terra**, **il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto ***" più probabile valore di mercato "*** **eseguito per comparazione diretta con metodo *monoparametrico*** con **successiva riduzione del valore determinato**, vista la collocazione del fabbricato in questione rispetto all'allevamento suinicolo che lo rende di fatto pertinenziale ad esso, risultando difficile poter ipotizzare una proprietà del fabbricato diversa da quella dell'allevamento

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

suinicolo, stante anche gli odori dell'allevamento che invadono la vicina abitazione.

***

Per i **terreni con destinazione agricola**, **il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto ***" più probabile valore di mercato "*** **eseguito per comparazione diretta mediante il metodo *monoparametrico*.**

***

METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO – ALLEVAMENTO SUINICOLO

La metodologia di stima per *costo di ricostruzione deprezzato* riguarda, in genere, la valutazione di immobili edificati a destinazione speciale (come quello in esame), con un ridotto mercato o senza mercato sul territorio preso in esame.

Per il caso di specie si rende necessario adottare questa metodologia estimativa, in quanto non vi sono, in zona (e nemmeno in altre zone analoghe o da ritenersi assimilabili del Comune di Meldola) immobili similari che compravenduti di recente si possano prendere in esame per operare una stima con diversa metodologia, quale la *comparativa diretta* ovvero attraverso l'utilizzo di *comparabili di mercato* (*market approach*), avvalorati da rogiti notarili di immobili similari; nemmeno si sono riscontrati nel mercato immobiliare di Meldola e comuni limitrofi, comparabili dati da immobili similari posti in vendita attraverso agenzie immobiliari, *cd. asking price.*

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

Il valore dato dal *costo di ricostruzione deprezzato*, **sarà da ricondurre allo stato in cui si trova il nostro immobile**, ovvero fabbricato sostanzialmente privo di finiture (vista la destinazione d'uso), ma dotato degli impianti necessari al suo funzionamento (attualmente l'allevamento è funzionante), considerato infine che **l'intero compendio necessita di immediate opere di manutenzione** (in considerazione del pignoramento immobiliare, sullo stesso sono state effettuate presumibilmente le sole manutenzioni strettamente necessarie al suo funzionamento).

I corpi allevamento hanno struttura portante in muratura con copertura ad una falda, precisato che **ampie porzioni del manto di copertura sono costituite da lastre di *eternit*.**

Gli impianti esistenti dovranno essere tutti collaudati ed oggetto di manutenzione ed integrazione laddove necessario, per renderli conformi alle norme vigenti ed idonei per il rilascio della Dichiarazione di Conformità degli stessi.

Trattandosi di dati che l'esperto attingerà sia da conoscenza personale e sia dal Listino della locale Camera di Commercio, e **che questi ultimi si riferiscono all'opera finita**, i valori dei costi come determinati dal detto Listino, **saranno da ridurre di circa il 65% per rapportarli allo stato dell'immobile sopra descritto** (considerato lo stato di conservazione in cui versa l'immobile nel suo insieme) e tenuto ulteriormente in conto che i costi per la messa in pristino dei luoghi sono stati distintamente già quantificati e saranno posti in detrazione dal valore di stima dell'immobile (*Punto L2.20.4* e *L2.20.5*).

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

La riduzione del ***costo di ricostruzione*** come di seguito ricavato desunto dal Listino della locale CCIAA **del 65%** è da intendersi comprensiva della percentuale di deprezzamento dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche dello stesso e tenuto ulteriormente in conto della sua struttura portante e della vetustà; **la data di costruzione delle varie porzioni dell'allevamento**, meglio si rileva dalla visione della **Tavola Grafica n° 1**.

L'intero compendio immobiliare risulta edificato **in assenza di normativa sismica**.

Il *costo di ricostruzione deprezzato* si dovrà riferire ad immobili, **aventi destinazione d'uso rurale\capannoni agricoli con struttura portante in muratura** (assimilabili a quelli di una struttura produttiva sempre di destinazione speciale), con similari o analoghe caratteristiche di quello in oggetto.

Il valore come sopra ricavato, tiene conto degli impianti particolari esistenti, tipici e specifici di un allevamento suinicolo (impianto di abbeveraggio, silos presenti, ecc.)

Si terrà infine in conto per la determinazione del *costo di ricostruzione deprezzato* delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto (le caratteristiche estrinseche possono influenzare i costi per quanto riguarda l'accessibilità al cantiere, che per il caso in esame si ritengono normali).

Considerato che per l'immobile oggetto di stima, si può ipotizzare ai fini della sua **appetibilità di mercato**, **l'utilizzo attuale ad allevamento suinicolo**, tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare, si ritiene di poter **qualificare** il **grado di commerciabilità dell'immobile "basso"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) in quanto le dimensioni dell'allevamento, per capacità di capi allevabili, sono

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

considerabili modeste.

Il valore di stima determinato mediante il metodo del *costo di ricostruzione deprezzato*, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro da riferire alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

La consistenza delle opere da stimare, si rileva dall'esame della **Tavola Grafica n° 2 – Superfici delle varie porzioni dell'allevamento e dell'abitazione.**

***

METODO PER COMPARAZIONE DIRETTA – FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e\o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso ad abitazione**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto (difficili da ritrovare, vista la vicinanza all'allevamento suinicolo). Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero fabbricato, che non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione presumibilmente dagli anni '60 del secolo scorso, fatto salvo per alcune dotazioni impiantistiche che si sono rese necessarie per un suo limitato utilizzo negli anni addietro (impianto di riscaldamento privo di caldaia ed idrico sanitario privo del boiler; impianto elettrico in parte sotto traccia ed in parte con canalette esterne, laddove quello esistente non era più utilizzabile e salvo se anche per altro).

L'immobile oggetto di stima è stato meglio già descritto in precedenza (stato di conservazione già critico per un suo pieno utilizzo, viste le carenze impiantistiche e la mancanza dell'allaccio alla rete gas e\o la mancanza del contenitore GPL).

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

Per gli impianti tecnologici, non è dato sapere se tutti funzionanti o meno, visto il loro stato di vetustà); internamente l'abitazione presenta finiture che evidenziano i segni della vetustà oltre il normale deperimento d'uso (pavimenti, infissi ecc.).

La corte dell'immobile, in comune con l'allevamento suinicolo, non è delimitata ed in fatto è un tutt'uno con quella dell'allevamento ed ulteriormente precisato che su porzione di essa transitano i camion in accesso ed uscita dall'allevamento, che utilizzano, a seconda delle necessità, i due accessi carrabili esistenti che immettono direttamente nella pubblica via.

Gli impianti, vista la datata epoca di realizzazione (abitazione collocabile ai primi anni '60), sono stati dall'esperto ritenuti non conformi alle norme vigenti in quanto non è stato possibile visionare le Dichiarazioni di Conformità degli stessi; ulteriormente si richiama qui la necessità per l'acquirente, di farne verificare il corretto funzionamento da parte di tecnico specializzato ed abilitato e se del caso procedere con la realizzazione degli adeguamenti necessari al fine di salvaguardarne la sicurezza per i fruitori.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona, a prevalente destinazione agricola; l'immobile è posto in zona sostanzialmente pianeggiante e **dista** circa **5 Km dal centro del Comune capoluogo** riferito al **palazzo del Municipio**.

Si dovrà inoltre tenere conto della struttura portante (struttura in muratura da una e due *teste*) che indicativamente ha una vetustà di circa 60 anni **realizzata in assenza di normativa antisismica.**

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

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "bassa"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima (vicinanza all'allevamento).

Si deve però precisare, che l'abitazione, vista la peculiarità dell'intero compendio immobiliare, rappresenta "per l'intero compendio da stimare" un punto di forza, in quanto, se sistemata in modo da poter essere utilizzabile, potrebbe ospitare i lavoratori addetti all'allevamento.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

***

METODO PER COMPARAZIONE DIRETTA – TERRENI AGRICOLI

Per i **terreni con destinazione agricola**, **il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto ***" più probabile valore di mercato "*** **eseguito per comparazione diretta mediante il metodo *monoparametrico*.**

***

Il terreno agricolo è pianeggiante ed ha un fronte strada importante (gran parte del terreno è posto in angolo sulla Strada del Francolini che lo costeggia sui lati sud-ovest).

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

Considerato che per l'immobile oggetto di stima, si può ipotizzare ai fini della sua **appetibilità di mercato**, un **utilizzo equivalente a quello attuale** (coltivazione a seminativo di fatto **integrante la corte dell'allevamento** che in caso di necessità potrà "espandersi" sul detto terreno agricolo), tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare, si ritiene di poter **qualificare** il **grado di commerciabilità dell'immobile "basso"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo).

Il valore di stima determinato mediante il metodo della *comparazione diretta*, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro da riferire alla superficie commercialmente vendibile, che si tiene pari a quella catastale.

***

L2.20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO

L'Esperto, al fine di determinare i valori unitari degli immobili facenti parte dell'intero compendio immobiliare, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione relativa alla costruzione di altri immobili similari con vocazione agricola e per informazioni assunte direttamente presso imprese edili qualificate (sono state interpellate due imprese edili qualificate), oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari) per il fabbricato ad uso abitativo e per il terreno agricolo.

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

Infine, si è fatto anche riferimento ai valori medi indicati nel Listino delle Opere Edili della Camera di Commercio di Forlì-Cesena del 2019 (ultimo disponibile) adeguatamente rivalutati.

***

ALLEVAMENTO SUINICOLO

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, mediato con i valori unitari dati dalle informazioni assunte, tutti relativi al *costo di ricostruzione* di un immobile similare a quello oggetto di stima avente struttura portante in muratura con altezze interne variabili dai 3 ai 4,5 metri stante la copertura ad una falda, per lo stato in cui lo stesso ora si trova, sopra ampiamente descritto, è di **€ 225,00 al mq** (media fra il valore €\mq 200,00 ed il valore di €\mq 250,00).

Il valore unitario di cui sopra, tiene già conto dello stato di conservazione attuale dell'immobile e sua vetustà e quindi **da intendersi già *deprezzato***.

Al valore del *costo di ricostruzione* di cui sopra, si deve **aggiungere l'incidenza del valore della quota parte di corte**, che per il caso di specie (vista la riduzione operata per lo stato di conservazione e finiture del fabbricato) si ritiene congrua in una **percentuale del 5%** che ricomprende anche le opere sulla stessa insistenti (bacini stoccaggio liquami ed altre come sopra già descritte).

Ulteriormente **si devono aggiungere i costi per spese tecniche** ed oneri comunali (questi molto bassi, vista la destinazione rurale), che si quantificheranno in **percentuale del 5%** rispetto al *costo di ricostruzione* di seguito determinato.

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

***

FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI FORLI'-CESENA

Si deve precisare che il Listino della locale CCIAA anche per le opere compiute relative ad immobili che per analogia si possono intendere similari a quello qui oggetto di stima, si riferiscono all'anno 2017, confermati senza variazione (ad eccezione del costo della sola mano d'opera) anche per gli anni 2018 e 2019 e successivamente non sono usciti listini in aggiornamento.

Il valore unitario che per immobili similari si desume dal detto Listino è pari ad €\mq 510,25 per l'opera finita.

Per rapportare tale valore all'annualità in corso, visti gli aumenti dei prezzi dal 2019 ad oggi, soprattutto per le materie prime, necessita conguagliare in aumento il valore di cui sopra di una percentuale di almeno il 10%

Da ciò ne deriva che il valore unitario diviene il seguente:

€\mq 510,25 x 1,10 = €\mq 561,28 che si arrotonda ad **€\mq 561,00**

Il costo di cui sopra si riferisce ad un fabbricato nuovo e ultimato; per portare il costo dal finito al *costo di ricostruzione deprezzato* **relativo allo stato in cui si trova l'immobile** oggetto di stima, già comprensivo del deprezzamento, si deve **ridurre il valore** sopra determinato **del 65%** per tutte le motivazioni fin qui ampiamente descritte.

Il **valore unitario** del ***costo di ricostruzione deprezzato*** dato dalle informazioni attinte presso la **locale Camera di Commercio**, con ragguaglio dei valori per le motivazioni fin qui ampiamente descritte, diviene il seguente:

€\mq 561,00 x -65% = €\mq 561,00 – 364,65 = € 196,35 arr. **€\mq 196,00**

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

VALORI OMI

Per la tipologia dell'immobile oggetto di stima, non vi sono Valori OMI di riferimento.

***

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO DEL *COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO*

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile relativa al solo fabbricato, che sarà dato dalla media dei due valori sopra determinati, l'uno dato dalla conoscenza diretta dell'esperto mediato a seguito delle informazioni assunte presso imprese edili qualificate che ammonta ad €\mq 225,00 e l'altro dato dal listino della locale Camera di Commercio, opportunamente *deprezzato* come sopra meglio descritto, che è stato determinato in €\mq 196,00

Il valore medio del *costo di ricostruzione deprezzato* risulta dalla media dei valori di cui sopra:

(€\mq 225,00 + €\mq 196,00) : 2 = €\mq 210,50 arrot. **€\mq 210,00**

Per determinare il ***costo complessivo finale di ricostruzione deprezzato***, si **dovranno aggiungere al valore di cui sopra**, **l'incidenza del valore della corte che ricomprende le opere su di essa realizzate e quella dei costi tecnici ed oneri comunali**, come sopra in percentuale già determinati, rispettivamente del 5% per l'incidenza della corte ed opere su di essa esistenti e del 5% per le spese tecniche ed oneri comunali.

***

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

ABITAZIONE

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di numerosi altri immobili nel Comune ove posti gli immobili, oltre ad informazioni assunte dal medesimo presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

Va qui ulteriormente precisato, che il detto immobile è in fatto pertinenziale all'allevamento, quindi la valutazione immobiliare dovrà tenere conto di questo, in quanto l'immobile abitativo non gode di una sua diretta *appetibilità* commerciale ed inoltre la zona (agricola di pianura) nella quale è posto il medesimo ha un dinamismo commerciale basso.

Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, per l'immobile oggetto di stima, è di **€ 600,00 al mq**.

Il valore unitario di cui sopra espresso dall'esperto, tiene già conto dello **stato di conservazione attuale** dell'immobile, della sua ubicazione oltre all'indice di prestazione energetica.

I valori assunti presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari) hanno dato valori molto similari, **tenuto ulteriormente in conto dello stato di conservazione dell'immobile.**

***

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

VALORI OMI

Necessita premettere che i valori OMI di seguito indicati, sono da intendersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, quale mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari; quindi i detti parametri, qualora non allineati per difetto o per eccesso con quelli di mercato, come reperiti o di conoscenza diretta dell'Esperto, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

I valori OMI di riferimento per la *Zona Extraurbana* (ove posto il nostro immobile) relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2022, per **destinazioni di tipo residenziale – civile abitazione** in stato di conservazione NORMALE e da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 950,00 ad un massimo €\mq 1.250,00

Le caratteristiche dell'immobile definito dai parametri OMI, non rispecchiano quelle del nostro fabbricato.

Il rapporto dello stato di conservazione (valori OMI e stato di conservazione dell'immobile da stimare) ne impone indicativamente una riduzione che in termini percentuali deve oscillare fra il 30 ed il 40% oltre ad una ulteriore riduzione da farsi per la collocazione oggettiva dell'immobile nello stesso contesto cortilizio dell'allevamento.

Operando dal valore medio OMI (€\mq 1.100,00) una riduzione di circa il 35% per lo stato di conservazione oltre ad altra riduzione del 20% per il contesto cortilizio in cui il fabbricato si trova, si arriva al valore di €\mq 572,00 ben prossimo al valore noto all'esperto ed assunto tramite informazioni dagli operatori del settore.

Il caso di specie, per proprie peculiarità, non riscontra nei valori OMI una diretta corrispondenza.

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

***

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.

***

Si ritiene che **il valore come sopra indicato** di **€ 600,00 al mq sia congruo**, in quanto nel medesimo si ricomprende sia lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima e sia il contesto nel quale lo stesso si trova.

Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario di cui sopra di **€ 600,00 al mq** per le motivazioni ed i riferimenti sopra indicati.

Il valore di cui sopra, tiene conto *in primis*, **dello stato di conservazione dell'immobile, dell'epoca di costruzione e contesto in cui il medesimo si trova.**

***

TERRENI AGRICOLI

Stante quanto sopra, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dei terreni agricoli oggetto di stima, l'esperto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

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

Tenuto conto principalmente della posizione in cui i detti terreni sono ubicati e soprattutto della funzione dei medesimi (ampliamento della corte dell'allevamento suinicolo esistente), le informazioni già note allo scrivente, attribuiscono ai terreni agricoli in questione il valore unitario arrotondato di

€\mq 3,00

Anche le informazioni assunte presso operatori del settore portano a valori similari (sempre in considerazione della funzione del detto terreno).

***

VALORI AGRICOLI MEDI

Nel **Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 191 del 11.06.2020** sono stati pubblicati i valori agricoli medi determinati dalle Commissioni Provinciali per l'anno 2020 (ultimi dati disponibili), relativi ai terreni agricoli dell'intera Regione.

Va premesso che i valori indicati nel detto Bollettino sono un semplice e mero riferimento dei valori agricoli medi dei terreni posti nell'ampio territorio preso a riferimento.

Il terreno oggetto di stima, vista anche la coltura in atto è interamente ascrivibile alla coltura di seminativo.

Dalla Tabella dei valori allegate al Bollettino di cui sopra, **si rileva che il terreno** oggetto di stima risulta **posto nella Regione Agraria n° 3 – Colline del Montone e del Bidente** e ricomprende, nella stessa Tabella, i valori dei terreni dei Comuni di Castrocaro Terme Terra del Sole e Meldola e che per la **coltura di seminativo**, il **Valore Medio** (uguale per tutti i Comuni sopra indicati) di €\Ha 20.000,00 equivalenti ad **€\mq 2,00**

***

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

Considerato anche la funzione del detto terreno (ampliamento della corte dell'allevamento), è plausibile attestare il valore di mercato sopra determinato con un incremento del 50%, ovvero in **€\mq 3,00** (vista anche la superficie complessiva del medesimo di mq 11.867 catastali, ben funzionale all'allevamento suinicolo).

Il valore di cui sopra, tiene già in conto della servitù in fatto esistente, data dall'attraversamento della linea elettrica esistente.

La superficie del terreno agricolo da valutare separatamente dai restanti immobili **è di mq 11.867** catastali.

Il valore di cui sopra, tiene conto *in primis*, della **funzionalità del terreno per l'ampliamento della corte dell'allevamento, oltre all'ubicazione** (in angolo rispetto alla pubblica via) e dell'esistenza **della servitù per l'attraversamento della linea elettrica**.

***

L2.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI PER LE COSTRUZIONI (ALLEVAMENTO SUINICOLO E ABITAZIONE)

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per ***superficie commerciale*** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La ***determinazione delle consistenze*** è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione

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

diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I ***rapporti mercantili superficiari*** sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. **I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

I rapporti mercantili, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi**, **tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM-**, trattandosi di **metodologia di determinazione delle consistenze**, prevista nella **NORMA UNI 11612\2015**, al **punto 5.6** *Redazione del rapporto di valutazione* **sottopunto *VI*** *Determinazione delle consistenze*.

Nel caso di specie, vista la destinazione d'uso di allevamento suinicolo e quella abitativa, **talune superfici saranno oggetto di ragguaglio**, mentre per la determinazione delle superfici lorde è stato utilizzato il S.I.M. e l'E.V.S. come di seguito descritti.

Le superfici principali, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM**; lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre ove non puntualmente indicate, il coefficiente di ragguaglio sarà **dedotto per analogia** o in **riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale.**

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

Il **criterio adottato** dal **Sistema Italiano di Misurazioni** (SIM) comporta la determinazione delle **superfici costituite** *dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi*.

Le superfici delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli *EVS* viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL-* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

La superficie commerciale dell'immobile, distinta per quella dell'allevamento rispetto a quella dell'abitazione, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di *"ragguaglio"*, in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

La superficie commerciale, come sopra descritta e di seguito analiticamente calcolata, **è da ritenersi congrua sia per l'applicazione del**

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

valore unitario del *costo di ricostruzione deprezzato* sopra determinato e **sia per l'applicazione del valore determinato con il metodo della comparazione diretta** per l'abitazione colonica.

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile composto da un allevamento suinicolo ed una abitazione**, **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato attraverso il metodo del ***costo di ricostruzione deprezzato*** e la **comparazione diretta** con metodo ***monoparametrico***, sarà la **superficie degli stessi, computata al lordo delle murature**, cd. **"superficie commerciale"**, **superfici queste tutte determinate** da misurazioni effettuate sia in loco (in parte) e sia sulle planimetrie, il tutto come riportato nella **TAVOLA GRAFICA n° 2** redatta dall'esperto ed allegata (v. citato doc. L2.03-B).

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visti gli allegati di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente**.

Le superfici lorde delle varie e singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto L2.02.4 –descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nella **TAVOLA GRAFICA n° 2** redatta dall'esperto, citato doc. L2.03-B, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

La Tavola Grafica n° 2 è specifica e rappresentativa di tutte le SUPERFICI LORDE delle singole porzioni dei vari corpi di fabbrica.

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

***

ALLEVAMENTO SUINICOLO

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ALLEVAMENTO CORPO LATO OVEST	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 204,25**		**MQ 204,25**	1,00	**204,25**
ALLEVAMENTO, CORPO CENTRALE, CORPO LATO NORD E CORPO LATO EST	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 700,00**		**MQ 700,00**	1,00	**700,00**
MAGAZZINO, POSTO FRA IL CORPO A OVEST E QUELLO CENTRALE	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 79,75**		**MQ 79,75**	1,00	**79,75**
CORTE	**QUANTIFICATA AL 5% MEDIANTE INCREMENTO DEL VALORE UNITARIO, VISTO IL METODO DI STIMA ADOTTATO (vedasi conteggio del valore di stima, di seguito)**				**0**
TOTALE PARZIALE					**984,00**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					**+\- 0,00**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**984,00**

***

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

ABITAZIONE COLONICA

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 74,75** **DECURTAZIONE** QUOTA 50% SUPERFICIE DEL RIPOSTIGLIO ADIACENTE ML (3,30 X 4,50) : 2 = **MQ 7,43** **TOTALE SUP. MQ 74,75** **DEDURRE RAGGUAGLIO RIPOSTIGLIO MQ 7,43 = MQ 67,32**		**MQ 67,32**	1,00	**67,32**
SERVIZI ALL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA	GIA' CONTEGGIATI AL 50% NELLA SUPERFICIE DI CUI SOPRA		0		**0**
TOTALE PARZIALE					**67,32**
CORTE COMUNE, QUOTA PARTE	**QUANTIFICATA IN MISURA DEL 5% RISPETTO ALLA SUPERFICIE LORDA** MQ 67,32 X 0,05 = **MQ 3,37**		**MQ 3,37**	1,00	**3,37**
TOTALE PARZIALE					**70,69**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					**+ 0,31**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**71,00**

***

TERRENO AGRICOLO

Si farà riferimento alla **superficie catastale** che è di **mq 11.867**

***

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

L2.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

ALLEVAMENTO SUINICOLO

DETERMINAZIONE DEL *PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE*, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA DEL *COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO (PUNTO L2.20.2)*

Per l'immobile in questione risulta pignorata la intera **piena proprietà.**

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il *più probabile valore di mercato* che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 948,00 x €\mq 210,00 = **€ 199.080,00**

Incidenza costo terreno 5% su € 199.080,00 = **€ 9.954,00**

Incidenza spese tecniche 5 % su € 199.080,00 = **€ 9.954,00**

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 218.988,00

che si arrotonda ad **€ 219.000,00**

***

DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA e RICHIESTA AGIBILITA'

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € 12.000,00 per la Sanatoria ed € 3.500,00 per le sole spese tecniche relative alla richiesta dell'Agibilità, visto che allo stato l'allevamento, in parte, ne è sprovvisto; si rimanda rispettivamente al *Punto L2.14 e Punto L2.13.3*

***

DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi **€ 7.000,00**; si rimanda al *Punto L2.13.3*

***

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

DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

Per l'immobile in oggetto, necessita la redazione di nuove planimetrie catastali i cui costi sono stati quantificati dall'esperto in **€ 6.000,00** al *Punto L2.02.2.1*.

***

DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L2.20.2* ha già tenuto conto del deprezzamento dovuto alla vetustà e dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

***

DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

Gli immobili pignorati, sono detenuti dall'esecutato; pertanto gli stessi dovranno essere lasciati liberi all'acquirente e quindi nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

***

DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Non ne sono risultati, pertanto nessuna riduzione sarà operata in tal senso.

***

DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

NON vi sono spese condominiali insolute in quanto l'immobile non fa parte di un complesso condominiale. Nulla si deve dedurre in tal senso.

***

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

DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad **eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco** ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

***

ABITAZIONE

DETERMINAZIONE DEL *PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE*, IN RIFERIMENTO AL VALORE UNITARIO DETERMINATO AL *PUNTO L2.20.2*

Per l'immobile in questione risulta pignorata la intera **piena proprietà.**

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il *più probabile valore di mercato* che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 71,00 x €\mq 600,00 = **€ 42.600,00**

***

DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA e RICHIESTA AGIBILITA'

Trattandosi di fabbricato esistente ante 1967, per il quale non sono emersi precedenti edilizi, nulla da dedurre in tal senso; si rimanda al *Punto L2.13.3 e Punto L2.14*

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

***

DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Non ne sono emersi per l'abitazione, anche in riferimento a quanto sopra descritto (ante 1967) e pertanto nulla qui si deve dedurre; si rimanda al *Punto L2.13.3 e Punto L2.14*

***

DEDUZIONE in riferimento ai COSTI PER LA REDAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

Tali costi sono stati già quantificati nella determinazione del valore dell'allevamento suinicolo e pertanto qui nulla da dedurre.

***

DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L2.20.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

***

DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

Gli immobili pignorati, sono detenuti dall'esecutato; pertanto gli stessi dovranno essere lasciati liberi all'acquirente e quindi nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

***

DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Non ne sono risultati, pertanto nessuna riduzione sarà operata in tal senso.

***

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

DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

NON vi sono spese condominiali insolute in quanto l'immobile non fa parte di un complesso condominiale. Nulla si deve dedurre in tal senso.

***

DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad **eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco** ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

***

TERRENO AGRICOLO

DETERMINAZIONE DEL *PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE*, IN RIFERIMENTO AL VALORE UNITARIO DETERMINATO AL *PUNTO L2.20.2*

Per l'immobile in questione risulta pignorata la intera **piena proprietà.**

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il *più probabile valore di mercato* che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie catastale terreno mq 11.867 x €\mq 3,00 = € 35.601,00

arrotondato ad **€ 35.600,00**

***

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

ALTRE DEDUZIONI DA APPORTARE AL VALORE DEL TERRENO

Trattandosi di terreno non vi sono altre deduzioni da apportare al valore di cui sopra.

***

DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

TRATTANDOSI DI TERRENO NUDO tale **deduzione forfetaria si ritiene congrua in percentuale del 3% sul valore finale**, in quanto potrebbe riguardare esclusivamente vizi non conosciuti insiti nel sottosuolo e non per vizi da attribuirsi a fabbricati in quanto inesistenti e quindi **in detta percentuale si intendono compresi** sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad **eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco** ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

***

L2.20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO ALLEVAMENTO SUINICOLO, ABITAZIONE e TERRENO AGRICOLO

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, ***il più probabile valore di mercato*** dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta

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

ad **€ 244.500,00** diconsi euro duecentoquarantaquattromilacinquecento/00

come meglio risulta dalle Tabelle che seguono:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

ALLEVAMENTO SUINICOLO

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (ALLEVAMENTO SUINICOLO)	+ 219.000,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune (€ 12.000,00) e Agibilità finale (€ 3.500,00). NECESSITA LA SANATORIA E L'AGIBILITA'	-15.500,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	-7.000,00	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. NECESSARIE IN QUANTO LE ATTUALI NON SONO CONFORMI	-6.000,00	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili. NON VE NE SONO	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. NON VE NE SONO	0	
9	VALORE FINALE	+ 190.500,00	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 190.500,00 x 0,10 = € 19.050,00	- 19.050,00	
11	VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	+ 171.450,00	
12	ARROTONDAMENTO in PIU'	+50,00	
13	VALORE FINALE DI STIMA ALLEVAMENTO SUINI	171.500,00	

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

***

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

ABITAZIONE

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (ABITAZIONE)	+ 42.600,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune NON NECESSARIA e Agibilità COSTI GIA' QUANTIFICATI ALLEVAMENTO SUINI	0	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi. NON VE NE SONO	0	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. COSTI GIA' QUANTIFICATI ALLEVAMENTO SUINI	0	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili. NON VE NE SONO	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. NON VE NE SONO	0	
9	VALORE FINALE	+ 42.600,00	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 42.600,00 x 0,10 = € 4.260,00	-4.260,00	
11	VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	+ 38.340,00	
12	ARROTONDAMENTO in PIU'	+160,00	
13	VALORE FINALE DI STIMA ABITAZIONE	38.500,00	

***

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

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

TERRENO AGRICOLO

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (Terreni agricoli)	+ 35.600,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune. NON NECESSITA SANATORIA.	0	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	0	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. NON NECESSARI	0	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili.	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. NON VE NE SONO	0	
9	VALORE FINALE	+ 35.600,00	
10	Deduzione 3% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nel terreno, calcolata sul valore finale (€ 35.600,00 x 0,03 = € 1.068,00	- 1.068,00	
11	VALORE FINALE DI STIMA DEL FABBRICATO	+ 34.532,00	
12	ARROTONDAMENTO in MENO	-32,00	
13	VALORE FINALE DI STIMA TERRENI AGRICOLI	34.500,00	

***

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

RIEPILOGO FINALE VALORI DI STIMA

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	ALLEVAMENTO SUINI	+ 171.500,00	
2	ABITAZIONE	+ 38.500,00	
3	TERRENI AGRICOLI	+ 34.500,00	
	VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	244.500,00	

***

L2.21) ***NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.***

Nel caso di specie risulta pignorata la intera piena proprietà, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in capo a quote dell'immobile non pignorate.

L'immobile è di tipo complesso composto da tre "sotto immobili" che però sono legati nell'insieme a formare un tutt'uno. **Si sarebbe potuto stralciare** l'abitazione dall'allevamento e formare due lotti pur mantenendo la corte in comune o frazionandola in porzioni esclusive e comuni (sarebbe stato necessario l'integrale rifacimento delle planimetrie catastali), ma ciò, a parere dello scrivente, avrebbe svilito il valore complessivo dell'immobile in quanto l'abitazione è in fatto pertinenziale dell'allevamento suinicolo.

Si deve pertanto concludere che l'immobile **non è** comodamente divisibile o quantomeno la sua divisibilità (in fatto realizzabile ma economicamente svantaggiosa) porterebbe ad uno svilimento del valore complessivo di stima.

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

***

L2.22) ***EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;***

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Complesso di fabbricati ad uso allevamento suinicolo con annessi servizi e con sistema di stoccaggio liquami, abitazione (attualmente adibita a ufficio-spogliatoio), il tutto al **piano terra**, **eretto** [l'intero complesso di fabbricati], **sul terreno** (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di **mq 6.546** **OLTRE** a **terreno agricolo** coltivato a seminativo della **superficie** catastale di **mq 11.867** e così complessivamente per **mq 18.413** catastali (comprensivi dell'area coperta dai fabbricati) il tutto sito in **Meldola**, **Strada del Francolini n° 5**, **località San Colombano.**

Alla data del sopralluogo (16.12.2021) **l'allevamento risultava funzionante.**

***

L'immobile è composto da vari corpi di fabbrica collegati fra di loro, che si elevano per un piano fuori terra fatta eccezione per il corpo abitazione, ora adibito a ufficio-spogliatoio-bagno, che è staccato.

I confini catastali dell'intero immobile, non risultano in loco per buona parte di esso materializzati (anche se indicativamente individuabili); pertanto si renderà **necessario l'intervento di un topografo, per picchettare i confini di proprietà** sulla base della planimetria catastale ed in riferimento alle porzioni di immobile prive di recinzione. Sulla strada pubblica di accesso all'immobile, risulta posizionato un cancello che per

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

motivi sanitari, impedisce l'accesso sia all'immobile pignorato e sia ad allevamento avicolo posto oltre all'immobile qui in esame.

Ulteriormente, **sull'immobile pignorato grava la servitù** (come in fatto esistente) **per il passaggio** di **linea elettrica aerea**, indicativamente posta in attraversamento est-ovest in corrispondenza dell'allevamento.

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via Strada del Francolini.

***

L'immobile ha destinazione di allevamento suinicolo, di abitazione (ora utilizzata a ufficio-spogliatoio) **con circostante terreno agricolo coltivato a seminativo.**

***

Per poter procedere nella descrizione dell'immobile e relazionare in merito alle superfici del medesimo, alle difformità ed abusi edilizi, **l'esperto ha redatto n° 2 Tavole Grafiche**, i cui contenuti, sono di seguito puntualmente descritti:

Tavola Grafica n° 1 – Superfici delle singole porzioni del complesso fabbricato;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione Abusi Edilizi e **Precedenti Edilizi relativi alla Costruzione dei vari Corpi di Fabbricati ed Impianto di Stoccaggio Liquami**;

***

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

La **composizione** e le **superfici lorde** dei **vari corpi di fabbrica** che costituiscono il complesso immobiliare, sono le seguenti:

-**Allevamento suinicolo** interamente al **piano terra**, composto da **2 corpi di fabbrica** (collegati fra di loro dal corpo magazzeno), composti in generale da box maiali (di diverse dimensioni a seconda della tipologia di animale che all'interno dei medesimi è allevata), relativi grigliati esterni (questi aventi altezze molto modeste, alcuni di natura quasi precaria e per questo non computati ai fini della superficie), il tutto per una **superficie lorda di mq 904,25** ca. adibita ad **allevamento** oltre a **magazzino** avente la **superficie lorda di mq 79,75** ca. (non si computano nella superficie le porzioni antistanti il medesimo in quanto con la copertura o completamente crollata o crollata in parte nella porzione a nord, simil tettoia);

-**Abitazione** (ora adibita a ufficio-spogliatoio) interamente al **piano terra** con ripostiglio sul suo lato nord, avente la copertura in parte crollata, il tutto per una **superficie lorda di mq 74,75** ca.

***

Tutti i corpi di fabbrica dell'allevamento hanno struttura portante in muratura priva di intonaco esterno ed interno; il corpo ufficio-spogliatoio ha struttura in muratura portante intonacata esternamente ma non tinteggiata.

I solai di copertura degli allevamenti sono in laterocemento (alcune porzioni hanno struttura in travi di legno), con sovrastante copertura in parte in tegole di cotto ed in parte con **manto di copertura in *eternit*** (**superficie complessiva** di circa **mq 500\600**. Anche taluni **grigliati esterni** hanno **copertura in lastre di *eternit***).

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

Per la descrizione delle finiture si rimanda al *Punto L2.02.4*

***

Per la determinazione delle **opere difformi ed abusive**, si è fatto **riferimento ai vari progetti autorizzativi** rilasciati dal Comune di Meldola, relativi ai vari corpi di fabbrica e **meglio descritti al *Punto L2.13.1***, precisato che per **qualificare i corpi esistenti alla data del 01.09.1967 si è fatto riferimento agli stessi, rappresentati quali esistenti nel progetto edilizio del 1980**, **senza però avere la certezza della loro datazione ante 1967** **relativamente a porzione di allevamento** e per **l'intero fabbricato abitazione** (ancorché ad oggi diversamente utilizzato), come meglio **rappresentato** nella **Tavola Grafica n° 1** quale **esistente ante 1967**. E' stata visionata anche la vista aerea del CTR del 1976 e le porzioni qualificate "ante 1967" nella medesima appaiono esistenti.

Alcune porzioni dell'allevamento sono dotate del Certificato di Agibilità, altre non ne sono dotate. Lo stesso dovrà essere richiesto a cura e spese dell'acquirente.

***

Le superfici lorde degli immobili sopra indicate, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. allegata **Tavola Grafica n° 2** doc. L2.03-B) **trattandosi** nel caso di specie **di vendita a corpo e non a misura**.

***

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e\o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

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

***

Nell'immobile pignorato sono state **riscontrate difformità ed abusi edilizi** meglio rappresentati nella **Tavola Grafica n° 2** e sui quali si è riferito al *Punto L2.13.3*; vista la datazione di talune difformità, eseguite unitamente ai lavori del titolo edilizio di riferimento, potrebbero, previa puntuale verifica con l'Ufficio Tecnico Comunale, intendersi assimilabili a quelle rientranti nelle cd. *tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e comunque in ogni caso, fatta salva la demolizione dei manufatti precari posti nella corte dell'allevamento (di seguito meglio individuabili dall'allegato rilievo fotografico.

Qualora **le difformità o parte di esse, non rientrino** nell'articolato di cui sopra, si renderà necessaria la **presentazione di una Sanatoria edilizia** (per le opere sanabili e con demolizione o messa in pristino di quelle non sanabili e **fatto ulteriormente salvo se possa risultare necessaria anche una sanatoria sismica**).

Per quanto attiene alla necessità della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda al *Punto L2.14*

I fabbricati del presente **Lotto 2** **sono solo in parte dotati del Certificato di Agibilità**; v. *Punto L2.13.1*.

***

Per le finiture interne si rimanda all'allegato rilievo fotografico (v. doc. L2.04-A per gli esterni e L2.04-B per gli interni).

***

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

IMPIANTI

Vista la data di costruzione dei fabbricati e **tenuto ulteriormente conto dello stato dei medesimi e che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità"** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo se e come esistente, idrico sanitario e salvo per tutti gli ulteriori impianti utilizzati nell'allevamento), al fine di poter **ottenere le "Dichiarazioni di Conformità"** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento**.

***

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Si rimanda al *Punto L2.02.4*

***

MILLESIMI

I fabbricati, completamente autonomi, non fanno parte di complesso immobiliare e quindi per gli stessi non vi sono millesimi condominiali di riferimento.

***

REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di ALLEVAMENTO presso ARPAE FORLI'

Si rimanda al Punto L2.02.4

***

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

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

L'intero compendio immobiliare potrebbe essere locato, previo ottenimento delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti e con l'allevamento perfettamente *a posto*, al canone di € 2.000,00 al mese pari ad € 24.000,00 all'anno.

L'esperto resta al riguardo a disposizione sia del Custode che del Delegato alla Vendita.

***

L2.23) *PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....*

L'intero compendio immobiliare, avente natura complessa ed oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in **lotto unico**.

***

L2.24) *ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.*

Il codice fiscale dell'esecutato, come desunto dalla visura catastale (Agenzia Entrate), validato dall'Anagrafe Tributaria, è il seguente:

omissis

omissis

***

L2.25) *ACQUISISCA VISURA DELLA CAMERA DI COMMERCIO…...*

Presso la locale **Camera di Commercio** l'esperto ha provveduto a richiedere la **visura camerale storica** della società esecutata (**v. doc. L1.12**)

***

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

L2.26) ***STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....***

L'immobile risulta interamente detenuto dalla società esecutata che lo dovrà lasciare libero all'acquirente.

***

L2.27) ***VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITTE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE COPIA.***

Non ve ne sono.

***

L2.28) ***PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....***

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona giuridica (società agricola semplice) che è fuori dal campo IVA, **la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.**

***

L2.29) ***FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;***

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, **si è proceduto a richiedere proroga** del termine al Giudice, che concesso all'esperto, ha stabilito **il deposito dell'elaborato peritale** entro il 07.10.2023 (trenta giorni prima dell'Udienza fissata per il 07.11.2023).

***

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

L2.30) ***PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA…. ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c.*** **(E QUINDI ENTRO IL 07.10.2023,)** ***UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA INTIEREZZA.***

Copia del presente elaborato peritale, **corredato da tutti gli allegati citati**, sarà **inviato**, entro il termine di cui sopra, **per via telematica**, al **Tribunale di Forlì**, unitamente **all'ALLEGATO "A" oltre alla copia perizia privacy.**

***

L2.31) ***PROVVEDA A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL TERMINE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SI SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C. PROVVEDENDO 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… NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI … ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. o C.D.U.***

Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati, entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata** al custode, ai creditori costituiti ed ai **debitori se costituiti**, mentre ai

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

debitori non costituiti risulta inviata copia della perizia e relativi allegati in **formato digitalizzato** (invio di CD, come da autorizzazione in tal senso rilasciata all'esperto dall'esecutato) ovvero **in formato cartaceo, qualora l'esecutato non abbia dato l'assenso per l'invio informatizzato.**

***

L2.32) CONCLUSIONI DELL'ESPERTO

Alla presente procedura è stata riunita la Esecuzione Immobiliare n° 165\2022 che in prevalenza ha pignorato terreni per estensioni molto importanti, sia nel Comune di Meldola che in quello di Civitella di Romagna.

L'immobile qui oggetto di stima -Lotto 2- è un allevamento suinicolo che per poter spandere i liquami prodotti necessita di terreni agricoli.

A parere dell'esperto, sarebbe opportuno, **porre in vendita il presente compendio immobiliare, unitamente alla vendita dei terreni** di cui alla Es. Imm. 165\2022 che saranno (vista l'estensione e la collocazione) suddivisi in diversi lotti immobiliari, cosicché **chi partecipa all'acquisto all'asta del presente immobile possa anche contestualmente partecipare all'asta relativa alla vendita dei detti terreni** di cui alla Es. Imm. 165\2022

Vista la complessità del compendio immobiliare oggetto di stima per il quale si è reso **necessario la redazione di 2 Tavole Grafiche esplicative**, **si manifesta la massima disponibilità sia al Custode che al Delegato alla Vendita per tutte le operazioni conseguenti al deposito del detto elaborato, che possano necessitare di un apporto o chiarimenti da parte dello scrivente.**

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

***

L2.33) NOTE DELL'ESPERTO

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

***

L2.34) ALLEGATI - LOTTO 2

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO;

DOC. L2.02) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE (allevamento suinicolo e abitazione); MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;

DOC. L2.03) TAVOLA GRAFICA n° 1 – ABUSI EDILIZI E PRECEDENTI EDILIZI RAPPRESENTATIVI DELLE VARIE PORZIONI DI VOLTA IN VOLTA COSTRUITE O INTERESSATE DA INTERVENTI EDILIZI CON RAPPRESENTAZIONE DELLE PORZIONI DI FABBRICATI QUALIFICATI ANTE 1967;

TAVOLA GRAFICA n° 2 – SUPERFICI DELLE VARIE PORZIONI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE;

DOC. L2.04) FOTO ESTERNI ED INTERNI DELL'ALLEVAMENTO E CASA COLONICA;

DOC. L2.05) ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 04.09.2003; CONVENZIONI CON IL COMUNE DI MELDOLA DEL 10.07.1980 E DEL 26.01.1993;

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

DOC. L2.06)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

DOC. L2.07)PRECEDENTI EDILIZI e AGIBILITA';

DOC. L2.08)STRALCI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E RISCHIO IDROGEOLOGICO;

DOC. L2.09)ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA e DICHIARAZIONE PER ESENZIONE DELL'ALLEVAMENTO SUINICOLO.

***

Con osservanza.

Cesenatico lì 28 agosto 2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani

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