ALLEGATO "A"

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

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

***

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

***

LOTTO 1

***

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

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** ed **eretto** [l'intero complesso di fabbricati], **sul terreno** (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di **mq 15.088** e **dista 3 Km** dal centro storico 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 è situato in un aggregato di corpi di fabbrica composti dal fabbricato colonico ad uso abitazione (1° piano) con servizi al piano terra (ancorché catastalmente questi ultimi rappresentati nella stessa planimetria dell'allevamento) e dall'allevamento suinicolo che si sviluppa interamente su di un livello (piano terra), il tutto eretto su terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta) di complessivi **mq 15.088** 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 54 di mq 15.048, materializzato in loco da elementi fissi (recinzioni e simili) solo su parte del perimetro della proprietà; **non sono stati eseguiti rilievi topografici** da parte dell'esperto, da poter attestare sia la corretta ubicazione delle recinzioni esistenti rispetto ai confini catastali e sia la corretta definizione dei confini, che pur non materializzati, in loco risultano indicativamente visibili.

Dovrà essere eventualmente a **cura e spese dell'acquirente, la redazione di un rilievo topografico al fine di poter correttamente individuare i confini catastali** della particella 54 di complessivi mq 15.088, sia ove materializzati da recinzioni (pali e rete metallica) e sia dove in loco non materializzati.

Ulteriormente si è notato dal sopralluogo, che **l'accesso alla particella di terreno** confinante con i beni pignorati sul lato ovest (**particella 130** di proprietà degli esecutati, pignorata anch'essa ma con altra procedura e quindi oggetto di vendita separata -Lotto 3), **avviene attraverso porzione**

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

della corte degli immobili qui oggetto di stima (**particella 54**).

Verificato che il terreno limitrofo e confinante distinto con la particella 130 (pignorato unitamente ad altri immobili con la procedura n.r.g. 165\2022 a questa procedura riunita) non è intercluso (ha un fronte strada notevole), pare potersi affermare che in caso di vendita degli immobili qui pignorati (particella 54), la proprietà confinante (in capo sempre agli esecutati, e nella specie, fra le altre, la particella 130) dovrà provvedere a realizzarsi un altro ed autonomo accesso dalla strada pubblica.

***

L'immobile ha destinazione di allevamento suinicolo ed abitazione colonica (in quanto asservita all'azienda agricola esecutata).

***

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° 3 Tavole Grafiche**, i cui contenuti, sono di seguito puntualmente descritti:

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare da riferirsi agli esistenti **fabbricati**;

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

Tavola Grafica n° 3 – 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:

-Abitazione piano primo, avente **altezze utili interne ml 2,68** ca. composta da rampa scala con disimpegno di arrivo al piano, cucina-pranzo, 3 camere da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio, il tutto per una **superficie lorda di mq 110,00** ca.

-Abitazione piano terra, avente **altezze utili interne ml 2,60\2,70** ca. **interamente adibita a servizi** composta da rampa scala per accedere al piano primo, deposito attrezzi, tre ripostigli, spogliatoio con antibagno e bagno e nelle due porzioni laterali, sul lato est con ripostiglio e 3 piccoli vani adibiti a porcile mentre sul lato ovest con deposito attrezzi e ripostiglio, il tutto per una **superficie lorda di mq 110,00** ca. (porzione **sottostante l'abitazione** al piano primo) e **mq 76,15** ca. per **i due corpi laterali**.

-**Allevamento suinicolo** interamente al **piano terra**, composto indicativamente da **4 corpi di fabbrica**, a due a due collegati fra di loro, 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), oltre a piccole porzioni ad uso servizi, quali depositi e simili, il tutto avente la **superficie lorda di mq 2.114,98** adibita ad **allevamento** e piccolo corpo servizi, oltre a **mq 196,12** adibita a **grigliati esterni** (di cui una porzione avente la superficie di **mq 17,95** ca. risulta difforme in ampliamento rispetto al progetto autorizzativo del 1972, v. Tavola Grafica n° 3) ed oltre a **servizi oggetto di condono edilizio ad oggi non rilasciato** (v. perizia *Punto L1.13.3*) aventi la superficie di **mq 51,15** ca.

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

***

Tutti i corpi di fabbrica dell'allevamento hanno struttura portante in muratura priva di intonaco esterno ed interno; anche l'abitazione ha struttura portante in muratura, intonacata sia all'esterno che all'interno. I solai di copertura degli allevamenti sono in laterocemento con sovrastante copertura in tegole di cotto, **fatta eccezione** per l'ampio corpo dell'allevamento posto sul retro dell'abitazione che con relativi grigliati esterni ha la struttura portante in capriate in cemento armato prefabbricato, con travicelli dello stesso tipo ed elementi a collegamento fra gli stessi così da formare le due falde di copertura con sovrastante **manto di copertura in *eternit*** (**superficie complessiva** di circa **mq 1.050**) mentre i solai dell'abitazione, hanno presumibilmente la struttura portante in travi di legno o eventualmente in laterocemento o similare per quelle porzioni eventualmente oggetto di più recente manutenzione\sostituzione.

La struttura portante della copertura degli allevamenti (fatta eccezione per il corpo avente le capriate in c.a.p.) è dotata di tiranti in acciaio atti a contrastare la spinta data dalle falde di copertura.

Le finiture interne, relative all'abitazione sono databili agli anni '50 del secolo scorso con taluni elementi di recente installazione, laddove sostitutivi di quelli originari, come per gli impianti, per i quali si rileva la presenza di due boiler, uno al piano terra ed uno al piano primo.

L'allevamento è dotato degli impianti essenziali necessari per consentirne il suo funzionamento (impianto elettrico, impianto di abbeveraggio, impianto di estrazione aria dall'interno per consentirne un ricambio adeguato, impianto di riscaldamento (solo nella porzione di capannone posto

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

retrostante l'abitazione, mediante due generatori di aria calda funzionanti con l'energia elettrica).

Sono esistenti in loco tutti i silos per lo stoccaggio degli alimenti degli animali dotati dei relativi impianti di funzionamento.

Nella corte retrostante l'abitazione (fra la stessa e l'allevamento) è posto un contenitore per il GPL avente la capacità di 5 mc ca.

***

SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DA LINEA ELETTRICA AEREA ESISTENTE

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

Trattasi di **passaggio** di **linea elettrica aerea**, indicativamente posta fra l'abitazione e l'allevamento sul retro della medesima, che attraversa la proprietà con andamento parallelo ai due corpi di fabbrica sopra citati ed ulteriormente attraversa oltre la copertura altri corpi di allevamenti, posti perpendicolari rispetto alla strada pubblica.

***

SERVITU' DI FATTO ESISTENTE PER EMUNGIMENTO ACQUA DAI LAGHETTI (posti nell'immobile di cui al succ. lotto 3) CHE SI MANTIENE IN FAVORE DELL'ALLEVAMENTO SUINICOLO OGGETTO DI STIMA

L'allevamento, per il suo fabbisogno idrico, attinge acqua da due laghetti

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

artificiali, posto in parte sulla proprietà catastale dell'immobile di cui al succ. Lotto 3 ed in parte su terreno di altra proprietà.

In sostanza i detti laghetti, sono posti a valle dell'immobile di cui al succ. Lotto 3 ed a cavallo del confine con altro immobile delimitato dal "rio Cavallo". **Non è noto all'esperto, se vi siano o meno le autorizzazioni che hanno consentito di realizzare i due laghetti artificiali.**

Attualmente (essendo anche l'immobile di cui al Lotto 3 di prop. della soc. esecutata) **il fabbisogno idrico dell'allevamento suinicolo è soddisfatto dall'acqua dei detti laghetti mediante un sistema di pompaggio e di tubazioni che portano l'acqua fino all'interno della proprietà dell'immobile di cui al presente Lotto 1** (per poi arrivare fino alle vasche di stoccaggio acqua già esistenti nel cortile dell'allevamento qui oggetto di stima).

Nella stima che sarà redatta relativamente all'immobile di cui al succ. Lotto 3, tale servitù, come in fatto esistente in favore dell'allevamento qui trattato, sarà prevista come tale da mantenersi quale gravame a carico dell'immobile di cui al succ. Lotto 3 ed in favore dell'allevamento di cui al presente Lotto 1.

***

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 in perizia **meglio descritti al *Punto L1.13.1***, precisato che per **qualificare i corpi esistenti alla data del 01.09.1967 si è fatto riferimento agli stessi, rappresentati quali esistenti**

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

nel progetto edilizio del 1972, **senza però avere la certezza della loro datazione ante 1967** **relativamente a porzione di allevamento**, come meglio **rappresentato** nella **Tavola Grafica n° 3** quale **esistente ante 1967** (per l'abitazione, viste le caratteristiche architettoniche, la datazione ante 1967 appare palese).

***

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. perizia allegata **Tavola Grafica n° 2** doc. L1.03-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.

***

Nell'immobile pignorato sono state **riscontrate difformità ed abusi edilizi** meglio rappresentati nella **Tavola Grafica n° 3** e sui quali si è riferito in perizia al *Punto L1.13.3*

Per quanto attiene alla necessità della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda alla perizia *Punto L1.14*

I fabbricati del presente **Lotto 1** **sono solo in parte dotati del Certificato di Agibilità**; v. perizia *Punto L1.13.1*.

***

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

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 esistente, idrico sanitario, rete di distribuzione GPL 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

Abitazione

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

***

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, in perizia citati doc. L1.04-A per gli esterni e doc. L1.04-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

***

REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di ALLEVAMENTO presso ARPAE FORLI'

Si rimanda integralmente alla perizia *Punto L1.02.4* ove sono stati inseriti nel testo i contenuti risultanti presso ARPAE di Forlì, relativi all'allevamento in oggetto.

***

Per l'allevamento in questione, è stata è stata redatta in data **ottobre 2014**, 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 il *lagone* privo di autorizzazione edilizia (quello in loco realizzato sull'estremo lato nord della proprietà) e meglio individuabile nella **Tavola Grafica n° 3** redatta dall'esperto (v. perizia doc. L1.03-C).

La **Relazione Geologica** è stata allegata in perizia (v. doc. L1.03-D)

Ulteriormente risulta esistente la domanda inoltrata dal Comune di Meldola **in data 11.01.2015** ad ARPA – Servizio Territoriale Distretto di Forlì, di **adesione all'Autorizzazione di carattere generale per allevamenti di bestiame di cui alla Parte II dell'Allegato IV alla Parte V del D.Lgs. 152\2006** relativo all'allevamento in questione.

L'Adesione all'Autorizzazione di carattere generale per allevamenti di bestiame, rilasciata dall'ARPAE Forlì, è stata allegata alla perizia v. doc. L1.03-E

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

***

POZZO ESISTENTE

Attualmente in disuso; v. perizia *Punto L1.02.4*

***

La **superficie commerciale dell'immobile (ALLEVAMENTO SUINICOLO)**, come da tabella che segue, è di **mq 1.164,00**

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ALLEVAMENTO CORPO 1 E CORPO 2	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 1.373,05**		**MQ 1.373,05**	1,00	**1.373,05**
ALLEVAMENTO CORPO 3	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 357,35**		**MQ 357,35**	1,00	**357,35**
ALLEVAMENTO CORPO 4	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 384,58**		**MQ 384,58**	1,00	**384,58**
GRIGLIATI ESTERNI ALLEVAMENTO CORPO 1	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 109,53**		**MQ 109,53**	0,20	**21,91**
GRIGLIATI ESTERNI ALLEVAMENTO CORPO 3	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 86,59**		**MQ 86,59**	0,20	**17,32**
UN DEPOSITO ED UN BOX OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 51,15**		**MQ 51,15**	0,20 viste le caratteristiche	**10,23**
CORTE	**QUANTIFICATA AL 5% MEDIANTE INCREMENTO DEL VALORE UNITARIO, VISTO IL METODO DI STIMA ADOTTATO**				**0**
TOTALE PARZIALE					**2.164,44**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					- **0,44**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**2.164,00**

***

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

La **superficie commerciale dell'immobile (ABITAZIONE COLONICA)**, come da tabella che segue, è di **mq 1.164,00**

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE PIANO PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 110,00**		**MQ 110,00**	1,00	**110,00**
SERVIZI ALL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 110,00**		**MQ 110,00**	0,50	**55,00**
SERVIZI AGRICOLI AL PIANO TERRA, LATERALI ALL'ABITAZIONE	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 76,15**		**MQ 76,15**	0,33	**25,13**
TOTALE PARZIALE					**190,13**
CORTE COMUNE, QUOTA PARTE	**QUANTIFICATA IN MISURA DEL 5% RISPETTO ALLA SUPERFICIE LORDA** MQ 190,13 X 0,05 = **MQ 9,51**		**MQ 9,51**	1,00	**9,51**
TOTALE PARZIALE					**199,64**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					**+ 0,36**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**200,00**

***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile (fabbricati costituiti da diversi corpi staccati fra di loro, con sistema di stoccaggio liquami suinicoli e corte esclusiva), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 8, particella 54 subalterno 1

Categoria A\3 di classe 1, vani 5, superficie totale di mq 111 e totale escluso

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

aree scoperte mq 111, rendita catastale euro 374,43 Strada Meldola – Rocca Caminate n. 14, piano: T-1

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

Foglio 8, particella 54 subalterno 2

Categoria D/10, rendita catastale euro 6.190,00 Strada Meldola – Rocca Caminate n. S.N., piano: T

[**Note: classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701\1994**]

oltre alle parti comuni alle unità pignorate:

Foglio 8, particella 54 subalterno 3

B.C.N.C. – CORTE COMUNE A TUTTI I SUB (**in fatto corte esclusiva delle unità di cui sopra**).

***

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

Foglio 8, particella 54, Ente Urbano di **mq 15.088**

***

COMMENTI

L'intero compendio immobiliare risulta censito presso il Catasto Fabbricati (abitazione e allevamento). Dal sopralluogo eseguito in loco, si sono riscontrate delle difformità edilizie oltre ad un manufatto abusivo da demolire posto a lato dell'abitazione ed oltre a "*container*" posto nelle immediate vicinanze dell'accesso alla proprietà, che è utilizzato a cella

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

frigorifera per gli animali morti; trattasi di cella frigorifera (appoggiata su platea realizzata senza il preventivo titolo edilizio), che viene di volta in volta caricata su camion per il trasporto presso la ditta a ciò autorizzata.

I vari silos esistenti e le cisterne di accumulo acqua non sono risultati dotati di regolare titolo edilizio; gli stessi non sono rappresentati nella planimetria catastale attualmente depositata presso l'A.d.E. di Forlì.

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi si è relazionato in perizia al *Punto L1.13.3* mentre sulla sanabilità delle difformità al *Punto L1.14*

***

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le **planimetrie catastali** rappresentative del medesimo (**pc 54 subalterno 1 -abitazione- e pc 54 subalterno 2 - allevamento**), che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì.

Relativamente alla planimetria dell'abitazione (**subalterno 1**) **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, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate.

Relativamente alla planimetria dell'allevamento e relativi servizi (**subalterno 2**) **NON si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** (non risultano nella planimetria tutti i silos, le cisterne dell'acqua e salvo se altro oltre a difformità edilizie riscontrate quali modifiche interne ed esterne in talune

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

porzioni dei vari corpi di fabbrica).

Dal valore di stima, sono stati detratti i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

***

CONFINANTI

L'immobile confina con ragione dell'esecutato sul lato ovest (particelle 130 e 129); ragione […] sul lato nord (particella 133); ragione […] a est (particelle 121 e 124); Strada Rocca Caminate a sud; salvi se altri.

***

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprietà.

***

PROVENIENZA DEL BENE

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

1) ATTO DI COSTITUZIONE SOCIETA' (con **conferimento immobili**) a rogito notaio **ROBERTO ROSOLINO ZAMBELLI del 19 marzo 1991 Rep. 15.469\4613** registrato a Forlì il 08.04.1991 al n° 908 Mod. IV e **trascritto a Forlì il 15 aprile 1991 all'art. 3824**

2) ATTO DI CONFERMA a rogito notaio **CARLO ALBERTO PAESANI del 17 settembre 1997 Rep. 41193** e **trascritto a Forlì il 24 settembre 1997 all'art. 7818**

L'atto tratta della specifica, relativa alla data di costruzione di taluni fabbricati e di pratiche di Sanatoria edilizia che non interessano l'immobile della presente procedura.

***

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

REGIME FISCALE

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.**

***

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

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:

- **LICENZA EDILIZIA n° 1635 del 22.12.1972** prot. === relativa a *COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI RURALI in questo Comune in Via della Camminate al foglio N. 8 particella N. 38*

La licenza edilizia di cui sopra, risulta priva dell'agibilità.

- **LICENZA EDILIZIA n° 1800 del 05.06.1974** prot. === relativa a *EDIFICIO RURALE AD USO PORCILAIA in questo Comune in Via PO. OSPEDALETTO S. COSIMO al foglio N. 8 particella N. 53*
- **LICENZA EDILIZIA n° 2221 del 14.07.1976** prot. === relativa a *COSTRUZIONE IMPIANTO DI DEPURAZIONE in questo Comune in Via STRADA ROCCA DELLE CAMINATE al foglio N. 8 particella N. ==*

Le Licenze Edilizie n° 1800\1974 e n° 2221\1976 sono dotate dell'Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Meldola in data 22.09.1978 prot. 4057\77

- **RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO presentato in data 28.03.1986 Prot. n° 4021\86 che ha assunto il numero di pratica n° 175 nell'apposito registro**, relativa alla sanatoria di due

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

piccole porzioni adibite a deposito, per la quale ad oggi **NON RISULTA RILASCIATA LA SANATORIA**.

Si precisa che a fronte dell'Istanza presentata il 28.03.1986 (che peraltro si riferisce anche a sanatoria di altro fabbricato di cui al successivo Lotto 5), il Comune di Meldola aveva inviato **in data 08.09.1989** la **richiesta di integrazione documenti** a seguito della quale, il richiedente mediante proprio tecnico di fiducia aveva **provveduto all'integrazione documentale** a suo tempo richiesta **in data 08.01.2019**

Successivamente in data 20.01.2019, il Comune, a mezzo semplice mail inviata al tecnico di fiducia del richiedente la sanatoria, aveva richiesto chiarimenti ed ulteriori integrazioni grafiche.

Si rimanda ulteriormente alla descrizione riportata in merito in perizia, *Punto L1.13.1*

***

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° 3 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 sono state indicate in perizia al *Punto L1.13.3* **a cui si rimanda integralmente.**

***

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

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Stante le difformità sopra elencate e la loro complessità, l'esperto ha ritenuto necessario redigere le 3 Tavole Grafiche più volte richiamate.

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 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, **fatta eccezione** per la **pratica di Condono Edilizio n° 175 del 28.03.1986 prot. 4021 ad oggi non rilasciata** in quanto carente di integrazione.

***

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**,

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

operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, **i cui costi**, qui quantificati dall´Esperto in **€ 15.000,00** complessivi e comprensivi dell´oblazione da versare al Comune che **sono stati** (in perizia) **detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto L1.20.4 e L1.20.5*

Si rimanda ulteriormente alla descrizione riportata in perizia *Punto L1.14*

***

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

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

Abitazione colonica (Fg 8, pc 54 sub 1 e sub 2)

L'Attestato è stato redatto in data **07.11.2022 n° 02624-373301-2022** ed è quindi valida fino al 07.11.2032. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" EP 273,93** kwh\m^2\anno

Capannoni allevamento suinicolo (Fg 8, pc 54 sub 2)

L'Attestato, visto l'utilizzo, non è necessario (v. dichiarazione dell'ausiliario dell'esperto che si è allegata alla perizia.

***

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

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.**

Si segnala che porzione della casa colonica (piano primo), risulta occupata da persona addetta alle lavorazioni nell'allevamento, mediante contratto di **comodato gratuito**, non registrato e **non opponibile** alla procedura.

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

***

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

ALLEGATO "A"
LOTTO 2

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

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

***

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

***

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

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

***

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, 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.

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

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 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 è trattato in perizia al *Punto L2.13.3*

***

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 si è relazionato in perizia 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 in perizia **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

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

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'.**

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

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

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.

***

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, in perizia citati doc. L2.04-A per gli esterni e doc. 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

REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di ALLEVAMENTO presso ARPAE FORLI'

Si rimanda integralmente alla perizia *Punto L2.02.4* ove sono stati inseriti nel testo i contenuti risultanti presso ARPAE di Forlì, relativi all'allevamento in oggetto.

***

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** è stata allegata alla perizia v. doc. L2.03-D

***

POZZO ESISTENTE

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**.

Si rimanda integralmente all'elaborato peritale *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

La **superficie commerciale dell'immobile (ALLEVAMENTO SUINICOLO)**, come da tabella che segue, è di **mq 984,00**

***

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**

***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati

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

Foglio 65, particella 5

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

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

Catasto Terreni

Foglio 65, particella 84

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

***

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**

***

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 si è riferito al *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

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

nelle varie pratiche edilizie rintracciate).

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi si è relazionato in perizia al *Punto L2.13.3* mentre sulla sanabilità delle difformità al *Punto L2.14*

***

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.

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 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.

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

***

CONFINANTI

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.

***

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprietà.

***

PROVENIENZA DEL BENE

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**

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**

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**

***

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

REGIME FISCALE

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.**

***

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

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*
- **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*

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

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

***

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.**

***

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

Si rimanda ulteriormente alla visione della **Tavola Grafica n° 1 nella quale sono rappresentati i vari corpi di fabbrica con i relativi titoli autorizzativi OLTRE ai manufatti abusivi da demolire.**

***

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 sono state indicate in perizia al *Punto L2.13.3* **a cui si rimanda integralmente.**

***

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 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.

***

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

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

***

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**, quantificati dall´Esperto in **€ 12.000,00** complessivi e comprensivi dell´oblazione da versare al Comune **sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile**, in perizia *Punto L2.20.4 e L2.20.5*

Si rimanda ulteriormente alla descrizione riportata in perizia *Punto L2.14*

***

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

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

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

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

<u>Capannoni allevamento suinicolo</u> (Fg 65, pc 5)

L'Attestato, visto l'utilizzo, non è necessario (v. dichiarazione dell'ausiliario dell'esperto allegata in perizia).

***

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

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

***

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

ALLEGATO "A"
LOTTO 3

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

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

***

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

***

LOTTO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

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 **due laghetti artificiali** posti 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**.

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

***

Alla data del sopralluogo (19.01.2023) gli immobili pignorati si presentavano "indicativamente" ben identificati ed identificabili, precisato che i confini catastali sono "indicativamente" individuabili ma non rappresentati da recinzioni o simili, soprattutto per i confini lato ovest (perimetrale al vigneto, ove sul posto esiste un canonico vialetto di campagna) e per l'intero lato est (confine a delimitazione del bene qui stimato con l'allevamento suinicolo prec. Lotto 1 ed altra porzione di terreno coltivata a vigneto in capo di altro soggetto) ed in parte il confine a nord, insistente su vigneto esistente in parte in capo ad altro soggetto ed in parte insistente sul terreno qui oggetto di stima; si rimanda alla visione della Tavola Grafica n. 3 redatta dall'esperto, di cui si dirà in seguito, mentre i confini a sud sono delimitati dalla sede stradale ed a nord dal rio Cavallo, posto nel calanco, ove in parte, a cavallo fra il confine che delimita il bene in oggetto con l'altra proprietà, insistono i due laghetti.

Per l'intero immobile ed i suoi confini di proprietà, **non sono stati eseguiti rilievi topografici** da parte dell'esperto, tali da poter attestare sia la corretta ubicazione dei confini che "indicativamente" sono individuabili in loco e sia la corretta determinazione della superficie catastale che risulta dalle visure presso l'A.d.E., che per la stima in questione si prende per buona.

Dovrà essere eventualmente a **cura e spese dell'acquirente, la redazione di un rilievo topografico al fine di poter correttamente individuare i confini catastali** dell'intero compendio immobiliare oggetto di stima.

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 gravano le servitù trascritte nei Pubblici Registri per il passaggio** di **linea elettrica aerea** (come in loco esistente) ed alla **servitù come in fatto esistente, per l'emungimento dell'acqua dai laghetti ed in favore dell'immobile ad uso allevamento suinicolo di cui al prec. Lotto 1** sulle quali più puntualmente si riferirà in seguito.

All'immobile si accede direttamente ed unicamente dalla pubblica via Strada Rocca delle Caminate con accesso antistante il civico n° 16 (abitazione collabente).

Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato collabente, stante la sua pericolosità. Come si rileva dalle foto di seguito allegate, una porzione della sua muratura perimetrale sul lato ovest è crollata.

***

L'immobile ha zonizzazione agricola per quanto attiene ai terreni e abitativa per il fabbricato collabente.

***

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

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare su ortofoto e catastale per verifica consistenze e coltivazioni con tabella riepilogativa;

Tavola Grafica n° 2 – Stato di fatto del fabbricato collabente ad uso abitativo comparato con la sua planimetria catastale.

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** dell'intero immobile, sono le seguenti:

Fabbricato collabente: **piano terra** di **superficie lorda mq 209,41** corpo principale e **mq 16,32** corpo accessorio mentre il **piano primo** ha una superficie di mq **209,41** da riferirsi al solo corpo principale.

Il fabbricato collabente è eretto su **terreno pertinenziale** avente la superficie di **mq 1.780**

Terreni agricoli: coltivati a **vigneto mq 34.000** ca (suddiviso in due distinte porzioni di mq 30.000 l'una -impianto del 2003 a sangiovese- e mq 4.000 l'altra -dati impianto e vitigno non noti); a **seminativo mq 55.000** ca.; **non coltivabile e\o incolto e laghetti mq 6.314** ca. così a tornare l'intera superficie aziendale di mq 97.094 complessivi (compreso la superficie della corte del fabbricato collabente di mq 1.780 catastali).

***

Il fabbricato, in quanto collabente, con porzione della muratura lato est in parte crollata, non è stato esaminato al suo interno.

Ha struttura portante in muratura con solai orizzontali ed inclinato di copertura, presumibilmente sostenuti da travi di legno con orditura primaria e secondaria.

L'azienda agricola, alla data del sopralluogo era ben tenuta, correttamente lavorata con le colture sopra indicate.

Per le superfici sopra indicate, il fabbricato collabente è interamente ristrutturabile in sagoma ed altezze attuali, **fatto salvo** per quanto descritto in perizia al *Punto L3.13.2* e fatta accezione per il corpo adiacente al piano

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

terra di mq 16 circa, per il quale non è certa la sua data di costruzione se anteriore al 01.09.1967 (da ritenersi regolare) mentre se di costruzione successiva a tale data da ritenersi non regolare e quindi da demolire integralmente.

Si è riferito in perizia al *Punto L3.13.3* facendo anche riferimenti alle cartografie fotogrammetriche rintracciate.

***

SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DA LINEA ELETTRICA AEREA ESISTENTE

L'esperto qui riferisce, sulla base di quanto rilevato e constatato dal sopralluogo in loco, in ordine alla **servitù di elettrodotto.**

Trattasi di **passaggio** di **linea elettrica aerea**, che attraversa i terreni oggetto di stima.

Dall'atto di provenienza all'esecutato del 04.06.2002 (atto di permuta), relativo alla sola particella 96 (v. anche perizia al *Punto L3.03.2*), si rileva che la ex pc 38 (ora pc 130), era gravata da servitù di elettrodotto, costituita con le scritture private a firma autenticata citate nell'atto (Scritture private del 29 e 30 settembre 1986 trascritte a Forlì il 14.10.1986 art. 6242) mentre la scrittura privata autenticata del 09.11.1993 trascritta a Forlì il 26.11.1993 art. 7932 si riferisce ad Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio che gravava la particella 96 ricevuta in permuta (ex pc 35).

***

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

SERVITU' DI FATTO ESISTENTE PER EMUNGIMENTO ACQUA DAI LAGHETTI IN FAVORE DELL'ALLEVAMENTO SUINICOLO DI CUI AL LOTTO 1

L'allevamento di cui al prec. Lotto 1, per il suo fabbisogno idrico, attinge acqua dai laghetti artificiali, posti in parte sulla proprietà catastale del presente immobile Lotto 3 ed in parte su terreno di altra proprietà.

In sostanza i detti laghetti, sono posti a valle dell'immobile di cui al presente lotto immobiliare, a cavallo del confine con altro immobile delimitato dal "rio Cavallo".

Attualmente (essendo anche l'immobile di cui al Lotto 1 di prop. della soc. esecutata) **il fabbisogno idrico dell'allevamento suinicolo è soddisfatto dall'acqua dei detti laghetti mediante un sistema di pompaggio e di tubazioni che portano l'acqua fino all'interno della proprietà dell'immobile di cui al Lotto 1** (per poi arrivare fino alle vasche di stoccaggio acqua già esistenti nel cortile dell'allevamento di cui al Lotto 1).

Nella stima che è stata redatta relativamente all'immobile di cui al prec. Lotto 1, tale servitù, come in fatto esistente in favore dell'allevamento suinicolo, è stata prevista da mantenersi quale gravame a carico del presente immobile ed in favore dell'allevamento di cui al prec. Lotto 1.

***

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

Per la determinazione di eventuali opere difformi\abusive, se esistenti nel **fabbricato collabente**, si rimanda integralmente alla perizia al *Punto L3.13.3* ed alla **Tavola Grafica n° 2** quale **Stato di fatto dell'immobile esistente** con specifica delle **porzioni esistenti in data anteriore al 01.09.1967** e di quella sulla quale non vi sono certezze dell'epoca di costruzione.

***

Le superfici lorde del fabbricato sopra indicate, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. **Tavola Grafica n° 2** allegata alla perizia doc. L3.03-B) **trattandosi** nel caso di specie **di vendita a corpo e non a misura**.

Per i terreni agricoli si è fatto riferimento alle superfici catastali, con tutte le tolleranze in più o in meno che le stesse contengono, **rimandando** ulteriormente alla **Tavola Grafica n° 1** allegata alla perizia doc. L3.03-A dalla quale in **sovrapposizione fra catastale e ortofoto**, si può rilevare quali porzioni siano coltivate a vigneto, quali a seminativo e quali non coltivabili ed occupate dai laghetti.

***

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

Trattandosi di fabbricato collabente non vi sono elementi di finitura da descrivere, rimandando eventualmente, per lo stato di collabenza al rilievo fotografico allegato alla perizia doc. L3.04

***

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

UTENZE

L'immobile (fabbricato e terreni) è privo di utenze.

***

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Abitazione

Trattandosi di fabbricato collabente, lo stesso è privo di sistema di smaltimento reflui.

***

MILLESIMI

L'intero immobile (Lotto 3) è completamente autonomo, non fa parte di complesso immobiliare e quindi per lo stesso non vi sono millesimi condominiali di riferimento.

***

Si rimanda, per una migliore visione dello stato del fabbricato e dei terreni, al rilievo fotografico, successivo citato doc. L3.04

***

POZZO ESISTENTE

Durante la stesura del presente elaborato, l'esperto ha appreso dall'esecutato dell'esistenza di un pozzo, posto sul confine lato est sul retro dell'allevamento di cui al precedente Lotto 1, denunciato in data 29.05.1995 alla Regione Emilia Romagna, per uso *"irriguo di orto"*, avente profondità di ml 10,00 ca. e diametro di cm 100 ca.

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.**

***

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

La **superficie commerciale dell'immobile (FABBRICATO COLLABENTE USO ABITAZIONE)**, come da tabella che segue, è di **mq 419,00**

***

FABBRICATO COLLABENTE

eretto sulla pc 132 di mq 1.780 catastali

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
PIANO TERRA	SUPERFICIE RILEVATA DA MISURAZIONI EFFETTUATE IN LOCO DALL'ESPERTO ML (8,95 + 9,50) : 2 X 22,70 = **MQ 209,41 x 2 piani = MQ 418,82**		**MQ 418,82**	1,00	**418,82**
TOTALE PARZIALE					**418,82**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					**+ 0,18**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PRESO A RIFERIMENTO IL SOLO FABBRICATO COLLABENTE					**419,00**

***

TERRENO AGRICOLO

Si farà riferimento alla **superficie catastale** che è di complessivi **mq 95.314** così suddivisa:

-vigneto mq 34.000

-seminativo mq 55.000

-incolto sterile\laghetti mq 6.314

***

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile (fabbricato collabente eretto su corte pertinenziale e terreno agricolo con due laghetti artificiali), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 8, particella 132

Categoria F\2 Strada Meldola – Rocca Caminate n. 16, piano: T-1

Catasto Terreni

Foglio 8, particella 65 di mq 1.380

Seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale € 4,99 ed agrario € 4,99

Superficie mq 1.380

Foglio 8, particella 96 di mq 3.282

Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 11,87 ed agrario € 11,87

Superficie mq 3.282

Foglio 8, particella 129 di mq 262

Seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale € 0,96 ed agrario € 0,95

Superficie mq 262

Foglio 8, particella 130 di mq 90.390

vigneto di classe 2, reddito dominicale € 770,26 ed agrario € 770,26

Superficie mq 90.390

***

Il sedime di terreno su cui sorge il fabbricato collabente, risulta distinto al **Catasto Terreni** del **Comune di Meldola**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 8, particella 132, Ente Urbano di **mq 1.780**

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

***

COMMENTI

Il fabbricato risulta censito presso il Catasto Fabbricati di Meldola quale fabbricato collabente.

Da un esame della documentazione depositata presso l'A.d.E. si è riscontrato che **la sagoma del fabbricato** rappresentato nell'elaborato catastale (per l'immobile di specie, essendo collabente, nella planimetria si deve rappresentare solo la sua sagoma esterna), è dimensionalmente inferiore a quella realmente esistente in loco.

Trattandosi di fabbricato collabente, l'immobile non è dotato di rendita catastale, pertanto pur accatastandolo nelle sue reali dimensioni, lo stesso sarebbe sempre privo di rendita catastale.

Lo stesso a valere anche per i terreni, in quanto ad esempio la particella 130 è qualificata interamente a vigneto, mentre in loco la porzione coltivata a vigneto e ben inferiore rispetto alla complessiva superficie catastale della particella.

Infine, i due laghetti, per la porzione insistente catastalmente nella particella 130 non sono rappresentati a se stante nella mappa catastale.

Avendo sopra già relazionato in merito a rilievi topografici che l'acquirente ragionevolmente dovrebbe fare per individuare in loco quale sia la posizione corretta dei confini catastali, in questa sede, l'esperto ha ritenuto di non modificare la situazione catastale in essere (fabbricati e terreni) **lasciando tale incombenza all'acquirente** con costi che sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile.

***

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

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Il fabbricato collabente (pc 132) risulta censito al Catasto Fabbricati mediante la **planimetria catastale** rappresentativa del medesimo limitatamente alla sua sagoma esterna e per entrambi i piani (piano terra e primo), che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì.

Relativamente alla detta planimetria (fabbricato collabente ad uso abitativo) **NON si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** (stato del fabbricato accatastato di minori dimensioni rispetto al fabbricato esistente in loco) **ANCHE SE la maggiore dimensione del medesimo, come sopra descritto, non incide sulla modifica della rendita catastale** in quanto per la **categoria F\2** del fabbricato (collabente), lo stesso **non è dotato di rendita catastale.**

***

CONFINANTI

L'immobile confina sul lato ovest, con le particelle 37, 111, 98, 95 e 36; lato nord con la particella 3 e particella 62; sul lato est particella 133; sul lato sud strada pubblica; salvi se altri.

***

DIRITTI SULL'IMMOBILE

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

PROVENIENZA DEL BENE

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

1) ATTO DI COSTITUZIONE SOCIETA' (con **conferimento immobili**) a rogito notaio **ROBERTO ROSOLINO ZAMBELLI del 19 marzo 1991 Rep. 15.469\4613** registrato a Forlì il 08.04.1991 al n° 908 Mod. IV e **trascritto a Forlì il 15 aprile 1991 all'art. 3824**

2) ATTO DI PERMUTA a rogito notaio **GIANCARLO FAVONI MICCOLI del 4 giugno 2002 Rep. 175.338\17.770** registrato a Forlì il 12.06.2002 al n° 1788 Mod. 1V e **trascritto a Forlì il 12 giugno 2002 all'art. 6323**

***

REGIME FISCALE

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.**

***

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

Il fabbricato risulta **essere stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967** (come anche attestato nell'atto di provenienza del bene).

Nulla è stato ritrovato dagli archivi del Comune di Meldola a seguito di accesso agli atti dell'esperto.

Il fabbricato ad uso abitazione, collabente è privo dell'abitabilità.

***

Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 2** quale **Stato di fatto dell'immobile esistente** con specifica delle **porzioni esistenti in data**

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

anteriore al 01.09.1967 e di quella sulla quale non vi sono certezze dell'epoca di costruzione.

***

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Il fabbricato collabente è esistente da data anteriore al 01.09.1967

Lo stesso si può ritenere **nel suo stato attuale**, **ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47** e s.m.i. **conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico (visto che titoli edilizi non ne sono stati rintracciati e la sua datazione di costruzione è da ritenersi antecedente al 01.09.1967) fatta eccezione** con tutte le incertezze del caso, per il corpo adiacente al fabbricato di cui sopra, avente superficie di mq 16,32 ca. per il quale non è stato possibile, con assoluta certezza determinarne l'esistenza dalla visione delle foto aeree del 1976, anche se all'esperto pare risultare e di conseguenza dovrebbe essere legittimo nella sua superficie attuale.

Si rimanda alla visione delle 2 Tavole Grafiche redatte dall'esperto.

***

AUTORIZZAZIONE LAGHETTI

Nulla è stato ritrovato al riguardo.

Si rimanda alla perizia *Punto L3.13.3*

***

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

***

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

SANATORIA

Non vi sono Sanatorie da fare, salvo quanto sopra relativo al corpo adiacente il fabbricato collabente di mq 16,32 e salvo quanto indicato in perizia a pag. 61 in merito alla *"POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001"*

***

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato NON risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto **collabente** (**non necessita**).

***

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità dell'esecutato fatta eccezione per le **porzioni di terreno coltivate a vigneto** date in affitto, con contratti in essere opponibili alla procedura.

Il vigneto posto sul lato ovest rispetto all'azienda, quello di maggiori dimensioni (circa mq 30.000) risulta dato in affitto con:

Contratto di affitto del 15.11.2010 registrato a Forlì il 30.11.2010 successivamente **prorogato al 14.11.2025** con scrittura del 31.07.2019 registrata a Forlì il 09.10.2019 n° 2164 Mod. 3 al **canone di € 900 annui** da pagarsi anticipatamente entro il 30 novembre di ogni anno.

Il contratto di cui sopra è da intendersi opponibile alla procedura, pertanto l'acquirente dovrà attenderne la scadenza e comunicarne nei termini la non rinnovabilità.

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

Il vigneto posto sul lato nord-est rispetto all'azienda, quello di minori dimensioni (circa mq 4.000) risulta dato in affitto con:

Contratto di affitto del 01.10.2020 registrato a Forlì il 24.02.2021 al n. 1273 serie 3 con scadenza al 30.09.2035 e successivamente oggetto di **scrittura rettificativa del 15.11.2022** (si rettificano delle superfici di singole particelle ma ad invarianza della superficie complessiva affittata) della quale non sono noti gli estremi di registrazione (se registrata) al canone di € 100 annui senza specifica della modalità di pagamento.

Vista **la durata** del detto **contratto** (**anni 15**) solamente **registrato ma non trascritto**, lo stesso **è da intendersi opponibile alla procedura** (quindi all'acquirente) **per nove anni**, quindi **con scadenza al 30.09.2029** in quanto, appunto, non trascritto. **I contratti di locazione\affitto di durata ultranovennale devono essere trascritti presso la Conservatoria dei Registi Immobiliari competente per territorio**.

Il restante terreno a seminativo ed il fabbricato collabente sono liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

***

Con osservanza.

Cesenatico lì 25 settembre 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

ALLEGATO "A"
LOTTO 4

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

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

***

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

***

LOTTO 4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

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

***

Alla data del sopralluogo (19.01.2023) gli immobili pignorati si presentavano "indicativamente" per parte di essi ben identificati ed identificabili ed in parte con i confini nemmeno indicativamente identificabili, soprattutto per le porzioni incolte o non coltivabili.

Si precisa che i confini catastali non sono (in loco) nemmeno "indicativamente" materializzati da recinzioni agricole o simili.

ULTERIORMENTE si precisa che **porzione di terreno**, posto fra la particella 52 del foglio 8 e la particella 104 del foglio 22, che **in loco è lavorata a seminativo**, **catastalmente non è oggetto di vendita** (quindi per la detta superficie non oggetto di stima) **in quanto, certamente alla data di impianto delle mappe catastali (anni '20 del secolo scorso), adibita a strada, successivamente presumibilmente dismessa.**

Per la verifica di quanto sopra, si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 1 – LOTTO 4** redatta dall'esperto.

Per l'intero immobile ed i suoi confini di proprietà, **non sono stati eseguiti rilievi topografici** da parte dell'esperto, tali da poter attestare sia la corretta ubicazione dei confini che "indicativamente" sono individuabili in loco e sia la corretta determinazione della superficie catastale che risulta dalle visure presso l'A.d.E., che per la stima in questione si prende per buona.

Dovrà essere eventualmente a **cura e spese dell'acquirente, la redazione di un rilievo topografico al fine di poter correttamente individuare i confini catastali** dell'intero compendio immobiliare oggetto di stima.

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

***

L'immobile ha utilizzazione agricola.

***

Per poter procedere nella descrizione dell'immobile e relazionare in merito alle superfici del medesimo (quelle coltivabili e non), **l'esperto ha redatto n° 1 Tavola Grafica**, i cui contenuti, sono di seguito puntualmente descritti:

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare su ortofoto e catastale per verifica consistenze e coltivazioni con tabella riepilogativa oltre alla individuazione della porzione "in origine" adibita a strada;

***

La **composizione** e le **superfici lorde** catastali dell'intero immobile, sono le seguenti:

Terreni agricoli: coltivati a **seminativo mq 34.000** ca.; **non coltivabile e\o incolto, scarpate ecc. mq 9.309** ca. così a tornare l'intera superficie aziendale di mq 43.309 complessivi.

***

I terreni agricoli, alla data del sopralluogo erano ben tenuti, correttamente lavorati con le colture sopra indicate (fatta eccezione per le porzioni non lavorabili).

***

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

SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DA LINEA AEREA ELETTRICA o TELEFONICA COME IN FATTO ESISTENTE

Parte dei terreni oggetto di stima sono attraversati da linea aerea elettrica o telefonica come in loco ben visibile.

Si rimanda alla **visione del rilievo fotografico** allegato alla perizia (v. doc. L4.04).

In sede di **determinazione del valore di stima** dei beni pignorati (Lotto 4) **il valore è stato ridotto del 5%** per la **presenza della detta servitù** (in perizia *Punto L4.20.4 e L4.20.5*)

***

Per la determinazione della consistenza, si è fatto unicamente riferimento alle superfici catastali, rimandando l'acquirente alla determinazione dei corretti confini, anche mediante l'ausilio di tecnico topografo di propria fiducia, **oltre alla visione della Tavola Grafica n° 1**

***

Le superfici dei terreni 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° 1** alla perizia doc. L4.03) dalla quale in **sovrapposizione fra catastale e ortofoto**, si può rilevare quali porzioni siano coltivate a seminativo e quali non coltivabili o incolte, considerato infine che **trattasi** nel caso di specie **di vendita a corpo e non a misura**.

***

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dalla Tavola Grafica allegata 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

***

UTENZE

Non sono state riscontrate utenze di riferimento per l'immobile in oggetto.

***

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Non riguarda l'immobile di cui al presente Lotto 4.

***

MILLESIMI

L'intero immobile (Lotto 4) è completamente autonomo, non fa parte di complesso immobiliare e quindi per lo stesso non vi sono millesimi condominiali di riferimento.

***

Si rimanda, per una migliore visione dell'intero compendio immobiliare, al rilievo fotografico, allegato alla perizia citato doc. L4.04

***

La **superficie catastale dell'immobile** (TERRENI), è di **complessivi** **mq 43.309** così suddivisi:

- seminativo mq 34.000 ca.;

- non coltivabile e\o incolto, scarpate ecc. mq 9.309 ca.

***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile (terreni), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

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 8, particella 52 di mq 1.400

Seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale € 5,06 ed agrario € 5,06 Superficie mq 1.400

Foglio 22, particella 104 di mq 39.133

Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 141,47 ed agrario € 141,47 Superficie mq 39.133

Foglio 25 particella 4 di mq 1.837

Pascolo arborato di classe U, reddito dominicale € 2,37 ed agrario € 1,90 Superficie mq 1.837

Foglio 25, particella 129 di mq 939

Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 3,39 ed agrario € 3,39 Superficie mq 939

***

COMMENTI

Trattandosi di terreni agricoli nulla da commentare, anche in riferimento all'esito del sopralluogo eseguito il 19.01.2023

***

CONFORMITA' MAPPE CATASTALI

Le mappe del catasto terreni relative all'intero compendio immobiliare, da riferirsi a tre fogli catastali distinti, per quanto occorrer possa (trattandosi di terreni e non di fabbricati), **sono conformi.**

Si rimanda anche al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto, per la visione di tutti i vincoli, in perizia allegato doc. L4.05

***

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

CONFINANTI

L'immobile confina sul lato ovest, foglio 22, con la particelle 18; sul lato sud foglio 22 con la particella 105; sul lato est foglio 25 con la particella 3 e particella 68; sul lato nord strada pubblica; salvi se altri.

***

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprietà.

***

PROVENIENZA DEL BENE

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

1) ATTO DI COSTITUZIONE SOCIETA' (con **conferimento immobili**) a rogito notaio **ROBERTO ROSOLINO ZAMBELLI del 19 marzo 1991 Rep. 15.469\4613** registrato a Forlì il 08.04.1991 al n° 908 Mod. IV e **trascritto a Forlì il 15 aprile 1991 all'art. 3824**

***

REGIME FISCALE

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.**

***

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

Trattandosi di soli terreni agricoli, **nulla da riferire**.

Si rimanda alla visione integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato in perizia v. citato doc. L4.05 ed anche inserito integralmente nel testo della medesima pag. 34 e successive.

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

***

SANATORIA

Trattandosi di soli terreni agricoli, **nulla da riferire**.

***

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

Trattandosi di terreni agricoli, nulla da riferire al riguardo.

***

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità dell'esecutato che lo dovrà consegnare all'acquirente.

***

Con osservanza.

Cesenatico lì 25 settembre 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

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

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

***

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

***

LOTTO 5

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

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 **lagone 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** e **dista 9 Km** dal centro storico di Meldola, preso a riferimento il palazzo del Municipio.

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

AEROFOTO DELL'INTERA AZIENDA

AEROFOTO FABBRICATI PARTICELLA 5

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

AEROFOTO FABBRICATO COLLABENTE PC 14 E DI LATO IL PICCOLO LAGHETTO

***

All'immobile si accede dalla strada pubblica, attraverso i vari accessi esistenti, che non è dato sapere se a suo tempo autorizzati o meno dalla Provincia di Forlì o se realizzati in data nella quale l'Autorizzazione Provinciale non necessitava.

Alla data del sopralluogo (02.02.2023) gli immobili pignorati (fabbricati) si presentavano ben identificati ed identificabili, fatta eccezione per il confine catastale dell'intero compendio immobiliare, che laddove non delimitato dalla strada pubblica, non risulta in loco materializzato da elementi fissi (recinzioni e simili) bensì solo indicativamente visualizzabile (calanco, scarpata e simili); dalla **Tavola Grafica n° 1** redatta dall'esperto, **meglio si può dedurre quanto sopra** (in taluni casi particolarmente, la difficile collocazione dei confini catastali rispetto alla situazione reale), in quanto la **mappa catastale risulta sovrapposta all'ortofoto aerea dell'intero compendio immobiliare**.

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

Non sono stati eseguiti rilievi topografici da parte dell'esperto, da poter attestare la corretta definizione dei confini, che pur non materializzati, in loco risultano, solo in taluni casi, indicativamente visibili.

Sarà da ritenersi, a **cura e spese dell'acquirente, la redazione di un rilievo topografico al fine di poter correttamente individuare i confini catastali** dell'intero compendio immobiliare, sia ove indicativamente visibili e sia ove non valutabili dallo stato dei luoghi.

Si precisa che la particella 18 di mq 2.874 catastali, risulta interclusa all'interno della particella 17 (pignorata). La particella 18 è in capo ad altro soggetto (l'esecutato interpellato al riguardo dall'esperto, ha affermato che tale situazione deriva da un vecchio errore, a seguito del quale, unitamente ad altri immobili fu alienata forzatamente anche la detta particella 18, che ad oggi, in punto di diritto, risulta a tutti gli effetti in capo ad altro soggetto).

Lo stesso dicasi per i **terreni confinanti** con il compendio qui oggetti di stima, posti sul lato ovest e costituiti dalle **particelle 6, 7 e 8** aventi complessivamente la superficie di **mq 46.215 per raggiungere i quali l'unico accesso è attraverso i terreni di cui al presente Lotto 5**

Sia la particella 18, completamente interclusa e sia le particelle 6, 7 e 8 sono in capo allo stesso soggetto.

L'acquirente potrà contattare la proprietà delle particelle 18, 6, 7 e 8 per poter definire congiuntamente il percorso migliore per sistemare tale situazione considerato che ad oggi, i terreni di cui sopra sono dati in affitto all'esecutato (contratto di affitto sottoscritto il 11.11.2015 di durata novennale).

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 **linee elettriche aeree** (vedi foto inserite nel testo della perizia)

***

L'immobile composito, ha destinazione di abitazione colonica (n° 2 abitazioni presenti), **servizi agricoli con piccolo allevamento suinicolo** dotato di bacino di stoccaggio liquami, **oltre ai terreni agricoli** sotto il profilo catastale sopra già descritti anche per quanto attiene alle loro superfici catastali.

***

Per poter procedere nella descrizione del complesso immobiliare e relazionare in merito alle superfici dei singoli sotto-immobili che lo compongono, alle difformità ed abusi edilizi, **l'esperto ha redatto n° 3 Tavole Grafiche**, i cui contenuti, sono di seguito puntualmente descritti:

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero podere, dato dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale, mappa catastale con evidenziatura della pc 18 non oggetto di vendita e tabella riepilogativa delle superfici dei terreni (totali mq 425.466).

Tavola Grafica n° 2 – Stato di fatto dei fabbricati (abitazione colonica e servizi agricoli con piccolo allevamento suinicolo) con i riferimenti dei Titoli Edilizi che ne hanno consentito l'edificazione;

Tavola Grafica n° 3 – Difformità e Abusi Edilizi riscontrati nei fabbricati e nel bacino di stoccaggio liquami con **Rappresentazione delle Superfici** delle **singole porzioni che compongono ogni fabbricato;**

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 e terreni** che costituiscono il complesso immobiliare, sono le seguenti.

ABITAZIONE COLONICA

-Abitazione piano primo, avente **altezze utili interne ml 3,08** ca. composta da rampa scala con disimpegno di arrivo al piano, cucina-pranzo, soggiorno, 2 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, il tutto per una **superficie lorda di mq 158,66** ca.

-Abitazione piano terra, avente **altezze utili interne ml 3,04\3,07** ca. **interamente adibita a servizi** (parte centrale sottostante l'abitazione del piano primo) composta da rampa scala per accedere al piano primo, due ampi vani stalla (ora dismessi) in uno dei quali è stato ricavato, mediante parete interna un vano cantina (non regolare ma sanabile), il tutto per una **superficie lorda** di **mq 156,97** oltre alle **due "*ali*" laterali**, ad uso servizi, con copertura inclinata con **altezze utili interne** di **ml 2,35** ca. min. e **ml 3,30** ca. max. **misurate entrambe al tavellone** di copertura (**porzione lato ovest**) mentre la **porzione lato est** ha **altezze utili interne** di **ml 2,45** ca. min. e **ml 3,50** ca. max., il tutto per una superficie lorda di **mq 102,48** (mq 45,68 ca. la porzione lato ovest e mq 56,80 ca. la porzione lato est), **oltre** alla **tettoia** posta sul retro dell'abitazione in adiacenza ad essa, avente **altezza utile** di **ml 3,20** ca. minima e **ml 3,75** ca. max (misurazione alla struttura portante in ferro) e di **superficie lorda** di **mq 39,25** ca.

Quanto sopra, meglio risulta dalla visione della Tavola Grafica n° 2 - Stato di fatto dei fabbricati e **Tavola Grafica n° 3 – Superfici**

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

SERVIZI AGRICOLI

I servizi agricoli sono costituiti da due distinti fabbricati, posti l'uno sul lato est e l'altro sul lato ovest, preso a riferimento l'abitazione colonica di cui sopra.

Il corpo di **fabbricato posto sul lato est**, è costituito da un classico **capannone agricolo**, avente **altezza utile interna** di **ml 4,30** ca. **all'imposta** e **ml 5,85** ca. **al colmo**, **da intendersi ridotta**, sia per le **dimensioni del portone di ingresso** (**altezza di ml 3,75** ca. e sia per la presenza delle 3 capriate prefabbricate interne, che limitano l'altezza all'intradosso del tirante delle medesime), il tutto per una **superficie lorda** di **mq 299,19** ca. **oltre** ad una **tettoia**, posta sul lato est del medesimo corpo, avente **altezze utili** di **ml 3,40** ca. **all'imposta** e **ml 3,95** ca. **al colmo** (manufatto avente la **copertura a falda unica**) ed una **superficie lorda** di **mq 34,67** ca.

Il corpo di **fabbricato posto sul lato ovest**, è costituito da una **struttura prefabbricata** interamente **adibita all'uso agricolo** con una **porzione della medesima utilizzata ad allevamento suinicolo** (ora dismesso), avente **altezza utile interna** di **ml 5,25** ca. **all'imposta (sotto-travetto)** e **ml 6,30** ca. **al colmo**, **da intendersi ridotta** per la presenza delle 4 capriate prefabbricate interne, che limitano l'altezza all'intradosso del tirante delle medesime (con andamento inclinato), posto a **ml 4,70** ca. **all'imposta** e **ml 5,20** ca. **al colmo**.

L'intero manufatto, per la sua complessiva superficie di mq 167 ca. ha struttura a tutt'altezza, con le altezze sopra riportate, per una superficie di circa 3\5 dell'intero (mq 101 ca.) di cui, i 2\3 della detta superficie hanno la copertura crollata (mq 66 ca.) mentre la restante superficie di

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

mq 67,00 ca. al **piano terra** è adibita ad **allevamento suinicolo** (ora dismesso) avente **altezza utile interna** di **ml 2,65** ca. oltre ai relativi grigliati esterni scoperti non quantificati nelle superfici di cui sopra. La medesima porzione (mq 67,00 ca.) è utilizzabile al piano primo ad uso fienile, seppur priva di scala di collegamento dal piano terra al piano primo.

Ai fini della stima, viste le diverse porzioni che compongono il detto manufatto e le loro diverse caratteristiche, si farà riferimento alla sua superficie lorda, misurata una volta sola, suddivisa fra quella con la copertura crollata (copertura da rifare, preso atto che la struttura portante sottostante, capriata presumibilmente in c.a.p., è apparsa idonea e la residua porzione, in parte a tutt'altezza ed in parte costituita dall'allevamento suinicolo, ora dismesso.

La **superficie lorda complessiva** dell'intero manufatto agricolo è di **mq 167,23** ca. di cui **mq 66,06** ca. con la **copertura crollata** e **mq 101,17** ca. con la **copertura integra**.

La superficie lorda della porzione con la copertura crollata, in sede di stima, sarà opportunamente ragguagliata in diminuzione, al fine renderla omogenea al valore unitario di seguito determinato ed applicato per la superficie con la copertura integra.

Il bacino di stoccaggio liquami, posto di lato al detto fabbricato, non è risultato dotato di alcuna autorizzazione comunale (al riguardo non si sono rintracciate pratiche edilizie per la sua realizzazione); non è dato sapere se all'epoca (anno 1965) fosse o meno obbligatorio; l'allevamento suinicolo, ora dismesso, risulta autorizzato da ARPAE ER di Forlì (vedasi perizia).

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

Infine, l'intero manufatto ad uso agricolo ed allevamento suinicolo qui trattato ed oggetto di stima, è stato oggetto di Condono Edilizio dal quale si rileva che l'epoca di costruzione risale al 1965; trattasi di pratica edilizia ad oggi non rilasciata. V. perizia al *Punto L5.13.1*

Quanto sopra, meglio risulta dalla visione della Tavola Grafica n° 2 - Stato di fatto dei fabbricati e Tavola Grafica n° 3 – Superfici

***

Tutti i fabbricati fin qui trattati (abitazione colonica e servizi agricoli) **insistono sul terreno** al catasto terreni identificato con la **particella 5**, ente urbano di **mq 4.941** catastali.

***

FABBRICATO COLLABENTE (abitazione colonica)

Non è stato possibile accedere all'interno del detto fabbricato visto il suo stato di pericolosità strutturale.

In loco, dall'esperto, è stato eseguito il rilievo dimensionale del perimetro esterno che indicativamente è da ritenersi sovrapponibile alle dimensioni deducibili dalla planimetria catastale del medesimo.

Dalla visione della planimetria catastale, redatta nel giugno del 2007 (presumibilmente all'epoca il fabbricato non era pericolante e per questo motivo fu censito quale fabbricato ordinario, nella categoria A\4), si rilevano le destinazioni d'uso delle varie porzioni del fabbricato in questione, che appresso si descrivono.

Piano terra: avente **altezza utile interna** di **ml 2,50** ca. nella porzione sottostante il piano primo e **variabile dal massimo** di **ml 2,80\2,90** ca. al **minimo** di **ml 1,90\2,10** nelle due "*ali*" laterali dotate di solaio inclinato

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

(che funge anche da copertura) è destinato quasi interamente a servizi dell'abitazione, con porzione ad uso cucina (da questa si prende la rampa scala che collega al piano primo), il tutto per una **superficie lorda** di **mq 221,05** ca.

Piano primo: avente **altezza utile interna** con andamento inclinato **dal massimo** di **ml 4,10\4,20** ca. al **minimo** di **ml 2,60** ca. è destinato interamente all'uso abitativo con tre camere da letto, un bagno e un disimpegno ampio di arrivo scala, il tutto per una **superficie lorda** di **mq 113,01** ca.

Il fabbricato risulta esistente da data anteriore al 01.09.1967 e per lo stesso non sono stati rintracciati titoli edilizi presso il Comune di Meldola; si descriverà e tratterà meglio l'argomento in seguito, al *Punto L5.13.1*

Quanto sopra, meglio risulta dalla visione della Tavola Grafica n° 2 - Stato di fatto dei fabbricati e **Tavola Grafica n° 3 – Superfici**

***

Il fabbricato collabente ad uso abitativo colonico, è eretto su **terreno pertinenziale** (**particella 14**) avente la superficie di **mq 791**

***

TERRENI AGRICOLI

I terreni facenti parte del compendio immobiliare qui oggetto di stima, sono posti in zona collinare, a tratti con forti pendenze, e sono coltivati a:

- **vigneto mq 42.500** ca. (suddiviso in due distinte porzioni di mq 13.500 di vitigno trebbiano, quella in basso sul retro della casa colonica mentre il vigneto a quota più alta ha una superficie di mq 29.000 ca. di vitigno sangiovese. I dati di impianto dei vigneti non sono noti);

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

- seminativo mq 236.000 ca. (orzo e medica);

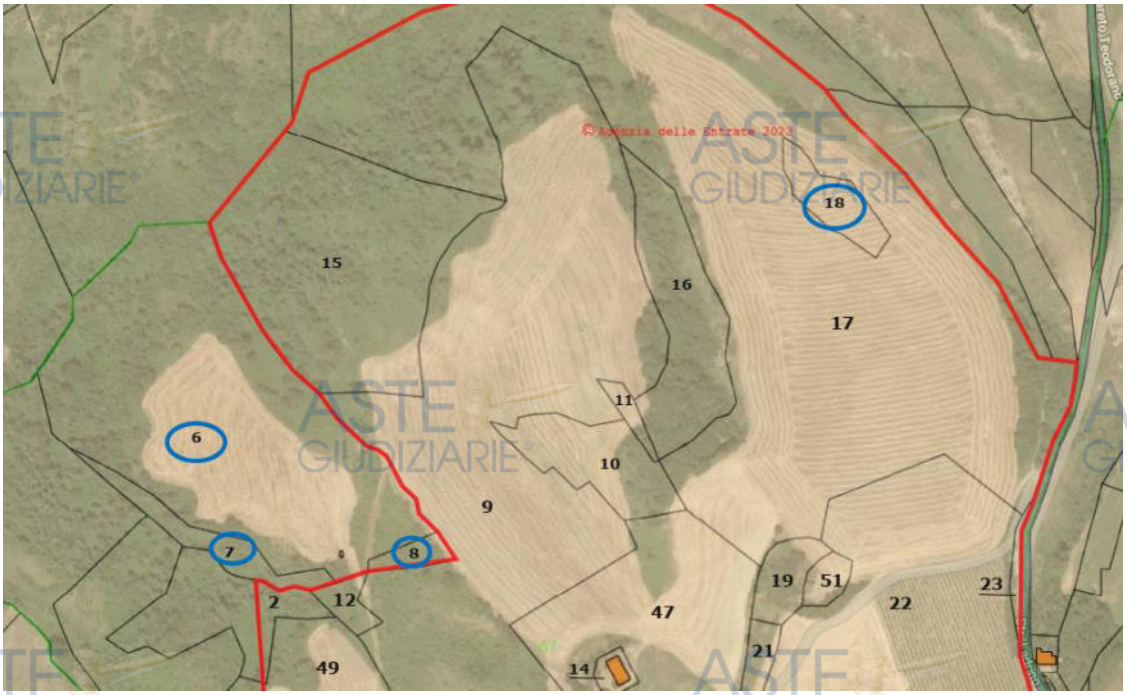
- **non coltivabile e\o incolto mq 141.234** ca. così a **tornare l'intera superficie dei soli terreni** di **mq 419.734** catastali, alla quale, se sommiamo la **superficie occupata dalle corti dei fabbricati** di complessivi **mq 5.732** (particella 5 di mq 4.941 e particella 14 di mq 791) **torna la complessiva superficie aziendale** di **mq 425.466** catastali.

Si è notata, alla data del sopralluogo **02.02.2023**, **la presenza di un evento franoso in atto sulla particella 17 verso la particella 16**

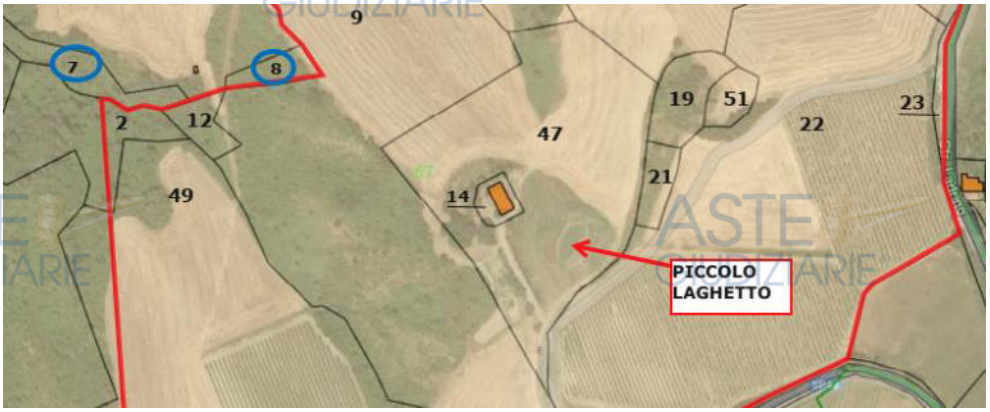
***

Sul lato nord-ovest dei terreni sopra descritti ed oggetto di stima, si trovano **altri terreni**, catastalmente individuabili dalle particelle 6, 7 e 8 aventi la complessiva superficie di **mq 46.215** (coltivabili per meno del 50% della loro intera superficie catastale), che **risultano in capo allo stesso soggetto proprietario della particella 18 e non oggetto di vendita**, **ai quali si accede unicamente attraverso i terreni qui oggetto di stima.**

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



Di lato al fabbricato collabente (particella 14) su porzione di terreno non coltivabile, insiste un piccolo laghetto (che si forma solo in caso di pioggia); il detto laghetto non è autorizzato e non viene utilizzato da tempo dall'esecutato per eventuali usi irrigui.



***

Il fabbricato ad uso casa colonica ha struttura portante in muratura di mattoni da una e due teste, con solai orizzontali sostenuti da putrelle in ferro (in data recente oggetto di intervento di rinforzo mediante l'inserimento di ulteriori putrelle in acciaio zincato, per il quale non è stata rinvenuta in Comune nessuna autorizzazione sismica), mentre le coperture inclinate hanno la struttura portante costituita da travi in legno.

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

La struttura portante del fabbricato (murature e solai) presenta plurime lesioni strutturali (v. doc. fotografica allegata alla perizia).

La tettoia sul retro ha struttura portante in acciaio.

Le finiture interne, relative all'abitazione sono databili agli anni '50\60 del secolo scorso con taluni elementi di recente installazione (finiture del bagno al piano primo), laddove sostitutivi di quelli originari, come per gli impianti, per i quali si rileva la presenza di un boiler nel bagno, mentre l'impianto elettrico tipico degli anni '50\60 non è a norma.

Il fabbricato è dotato di allacciamento all'acquedotto comunale (così ha riferito l'esecutato), con allaccio dalla rete pubblica posta nella strada superiore denominata Palareto-Teodorano, con tubazione che attraversa il vigneto posto a quota alta, in posizione ad oggi non più nota neanche all'esecutato, per poi proseguire negli altri terreni fino a raggiungere l'abitazione colonica.

Si rimanda alla visione dell'allegato rilievo fotografico alla perizia, doc. L5.04-A e L5-04-B.

Il fabbricato collabente ad uso casa colonica, ha struttura portante in muratura di mattoni da una e due teste, con solai orizzontali ed inclinati di copertura presumibilmente con struttura portante di travi di legno (fatto salvo per tutte quelle porzioni ad oggi crollate).

Non vi sono finiture interne ed impianti qui da descrivere, visto lo stato di collabenza.

Si rimanda alla visione dell'allegato rilievo fotografico alla perizia, doc. L5.04-A e L5-04-B.

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

I servizi agricoli, di cui quello posto sul lato est risulta costruito nel 1977 e quello sul lato ovest da progetto del Condono Edilizio è dato per costruito nel 1965, hanno entrambi la struttura portante costituita da elementi prefabbricati (pilastri con capriate, entrambi presumibilmente in c.a.p.) con lastre di copertura a costituire l'elemento di giunzione fra le capriate e soprastante manto in tegole (per il fabbricato lato est) e solo **lastre di *eternit*** sostenute da arcarecci presumibilmente in c.a.p. per il fabbricato lato ovest (si rammenta che in parte la copertura è crollata e che **l'intera copertura di *eternit*** ha una superficie, comprensiva dei cornicioni, di **mq 240** ca.).

Il modesto allevamento suinicolo esistente (ora in disuso) **NON è dotato degli impianti essenziali necessari per consentirne il suo funzionamento** (impianto elettrico, impianto di abbeveraggio, impianto di estrazione aria dall'interno per consentirne un ricambio adeguato, ecc.).

Non vi sono elementi di finitura da segnalare; presumibilmente il vecchio impianto elettrico che a suo tempo alimentava il piccolo allevamento suinicolo, ad oggi non è più funzionante.

Sulla mancanza dell'autorizzazione edilizia (se dovuta) per il bacino di stoccaggio liquami si è già detto e si è riferito in perizia al *Punto L5.13.1*

Si rimanda alla visione dell'allegato rilievo fotografico alla perizia doc. L5.04-A e L5-04-C.

I terreni agricoli, sono in parte coltivati ed in parte non coltivabili.

Come già detto, **sono attraversati da linee elettriche** (v. foto inserite nel testo della perizia) per le quali **non è dato sapere se realizzate o meno, a seguito di regolare trascrizione di servitù presso la competente Conservatoria di Forlì**.

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

***

Per taluni dei fabbricati esistenti, si sono riscontrate delle difformità ed abusi edilizi, rispetto ai progetti a suo tempo approvati ed in riferimento al Condono Edilizio ad oggi non rilasciato, come meglio si è relazionato in perizia al *Punto L5.13.3 e Punto L5.14*,

***

SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DA LINEA ELETTRICA AEREA ESISTENTE

L'esperto qui riferisce, sulla base di quanto rilevato e constatato dal sopralluogo in loco; nulla è dato sapere dell'esistenza o meno di trascrizione\i per servitù di elettrodotto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì.

Si rimanda alle foto inserite nel testo della perizia ed **alla visione dei luoghi da parte del futuro acquirente**.

***

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 **meglio descritti in perizia al *Punto L5.13.1***, precisato che per **qualificare i corpi esistenti alla data del 01.09.1967 si è fatto riferimento agli stessi, rappresentati quali esistenti appunto in data anteriore al 1967 nel progetto del Condono Edilizio** (ad oggi non rilasciato ma nemmeno respinto dal Comune; si rimanda alla perizia al *Punto L5.13.1* nel quale sono state analizzate per quanto possibile, le motivazioni in riferimento alla documentazione estratta dall'esperto presso il Comune di Meldola), mentre per il **fabbricato collabente** e la **casa**

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

colonica si è fatto riferimento a quanto direttamente visibile dal sopralluogo, trattandosi di fabbricati presumibilmente costruiti fine '800 o primi del '900 risultando già rappresentati nelle mappe catastali di impianto (primi anni '20 del secolo scorso); per **ulteriori riferimenti ai titoli edilizi** rintracciati e **difformità e abusi edilizi**, **si rimanda alla visione** della **Tavola Grafica n° 2 e Tavola Grafica n° 3**.

Per le **difformità o parte di esse se sanabili**, si renderà necessaria la **presentazione di una Sanatoria edilizia** (per le opere sanabili e con demolizione o messa in pristino di quelle eventualmente non sanabili e **fatto ulteriormente salvo se possa risultare necessaria anche una sanatoria sismica** in riferimento ai **rinforzi strutturali eseguiti nel solaio piano primo dell'abitazione colonica**).

Per quanto attiene alla necessità della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda alla perizia *Punto L5.14*

I fabbricati del presente **Lotto 5** **sono tutti privi del Certificato di Agibilità**; v. perizia *Punto L5.13.1*.

***

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. allegato alla perizia **Tavola Grafica n° 3** doc. L5.03-C); lo stesso dicasi per i **terreni agricoli, per i quali si è fatto unicamente riferimento alle superfici catastali**, (v. allegato alla perizia **Tavola Grafica n° 1** doc. L5.03-A), trattandosi per **l'intero compendio immobiliare** (fabbricati e terreni) **di vendita a corpo e non a misura**.

***

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

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente rispetto alle Tavole Grafiche allegate e\o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate precisato che **non è stato eseguito dall'esperto nessun rilievo topografico del notevole compendio immobiliare e dei suoi confini catastali, rimanendo anche la verifica di questi ultimi, una incombente a carico dell'acquirente.**

***

Le finiture interne sono state sopra sinteticamente descritte, rimandando ulteriormente all'allegato rilievo fotografico alla perizia (v. doc. L5.04-A per gli esterni, L5.04-B per gli interni dell'abitazione colonica ed esterni fabbricato collabente ed L5.04-C per i servizi agricoli).

Le stesse, fatta eccezione per il servizio agricolo posto sul lato est, NON appaiono idonee per l'immediato utilizzo degli altri corpi di fabbrica (visto anche lo stato dell'impianto elettrico dell'abitazione colonica e la sua attuale pericolosità e ferme restando le opere di manutenzione necessarie ai vari fabbricati, fra le quali la sistemazione della copertura nel servizio agricolo lato ovest e salvo per altre), ed ulteriormente l'abitazione colonica, allo stato attuale, non ha i requisiti per essere abitabile ed è priva del Certificato di Abitabilità\agibilità.

***

UTENZE

L'immobile è dotato di utenze elettriche distinte, l'una per l'abitazione e l'altra per il servizio agricolo lato est.

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

L'utenza idrica per l'abitazione è data dalla rete del pubblico acquedotto, con tubazione privata che dalla strada Palareto-Teodorano attraversa un lungo tratto del podere per arrivare alla detta abitazione.

Per il piccolo allevamento suinicolo, non vi sono utenze dedicate.

IMPIANTI

Gli impianti elettrici esistenti sono stati sopra già descritti.

Nell'abitazione colonica si nota la presenza di una antenna.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, con un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

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 esistente, idrico sanitario, e salvo se per altri), al fine di poter **ottenere le "Dichiarazioni di Conformità"** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento**.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Abitazione

Dalle verifiche effettuate dall'esperto presso il Comune di Meldola, nulla è risultato in tal senso; per il servizio igienico esistente e per altri scarichi di reflui (cucina e salvo se per altri come esistenti), necessita l'ottenimento dell'Autorizzazione allo Scarico dei reflui.

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

***

MILLESIMI

L'intero compendio immobiliare è completamente autonomo, non fa parte di complesso immobiliare e quindi per lo stesso non vi sono millesimi condominiali di riferimento.

***

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dei vari fabbricati e per lo stato dei terreni, al rilievo fotografico allegato alla perizia, doc. L5.04-A per gli esterni, doc. L5.04-B per gli interni dell'abitazione colonica ede esterno fabbricato collabente, doc. L5.04-C per gli interni dei servizi agricoli ed allevamento suini ora dismesso e doc. L5.04-D per i terreni.

***

REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di ALLEVAMENTO presso ARPAE FORLI'

Si rimanda integralmente alla perizia *Punto L5.02.4*

***

POZZI ESISTENTI

Durante la stesura del presente elaborato, l'esperto ha appreso dall'esecutato dell'esistenza di diversi pozzi insistenti sull'intero compendio immobiliare oggetto di stima.

Pozzo n° 1, posto in **prossimità dell'abitazione colonica** (**particella 5**) di vecchissima perforazione (ante guerra, quindi anni '30-'40 del secolo scorso) avente diametro cm 100 e profondità ml 18, denunciato in data 29.05.1995 alla Regione Emilia Romagna; l'esecutato ha riferito all'esperto che il medesimo è in disuso da molto tempo.

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

Pozzo n° 2, posto in **prossimità dell'abitazione collabente** (**particella 14**) di vecchissima perforazione (data ignota) avente diametro cm 100 e profondità ml 16, denunciato in data 29.05.1995 alla Regione Emilia Romagna; l'esecutato ha riferito all'esperto che il medesimo è in disuso da molto tempo.

Pozzo n° 3, posto in **prossimità della vigna alta** (**particella 22**) per il quale, l'esecutato non ha ritrovato nessuna documentazione di denuncia, ma un suo appunto nel quale nel 2007 "sarebbe" stata fatta comunicazione di non utilizzo del detto pozzo.

***

PRECISAZIONE SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI CHE SEGUE

***

Le superfici di seguito calcolate per ogni distinto fabbricato, comprendono anche quelle oggetto di condono edilizio, che alla data attuale è da definire, in quanto il titolo edilizio in sanatoria non è stato rilasciato dal 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

ABITAZIONE COLONICA

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE PIANO PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 158,66**		**MQ 158,66**	1,00	**158,66**
SERVIZI ALL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 156,97**		**MQ 156,97**	0,50	**78,49**
SERVIZI AGRICOLI AL PIANO TERRA, LATERALI ALL'ABITAZIONE	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD **MQ 45,68 + 56,80** = **MQ 102,48**		**MQ 102,48**	0,33	**33,83**
TETTOIA PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 39,25**		**MQ 39,25**	0,15 visto lo stato e finiture	**5,89**
TOTALE PARZIALE					**276,87**
CORTE COMUNE, QUOTA PARTE	**QUANTIFICATA IN MISURA DEL 5% RISPETTO ALLA SUPERFICIE LORDA** MQ 276,87 X 0,05 = **MQ 13,84**		**MQ 13,84**	1,00	**13,84**
TOTALE PARZIALE					**290,71**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					**0,29**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**291,00**

***

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

SERVIZI AGRICOLI – CORPO LATO EST

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 299,19**		**MQ 299,19**	1,00	**299,19**
TETTOIA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 34,67**		**MQ 34,67**	0,15 visto lo stato e finiture	**5,20**
CORTE	**QUANTIFICATA AL 5% MEDIANTE INCREMENTO DEL VALORE UNITARIO, VISTO IL METODO DI STIMA ADOTTATO**				**0**
TOTALE PARZIALE					**304,39**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					**- 0,39**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**304,00**

***

SERVIZI AGRICOLI – CORPO LATO OVEST

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
SERVIZI AGRICOLI CON PORZIONE DI ALLEVAMENTO SUINI ora dismesso	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 101,17**		**MQ 101,17**	1,00	**101,17**
PORZIONE DI SERVIZI AGRICOLI CON COPERTURA CROLLATA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 66,06**		**MQ 66,06**	0,60 visto la copertura	**39,64**
CORTE	**QUANTIFICATA AL 5% MEDIANTE INCREMENTO DEL VALORE UNITARIO, VISTO IL METODO DI STIMA ADOTTATO**				**0**
TOTALE PARZIALE					**140,81**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					**0,19**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**141,00**

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

FABBRICATO COLLABENTE ad uso 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 221,05**		**MQ 221,05**	1,00	**221,05**
ABITAZIONE PIANO PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 113,01**		**MQ 113,01**	1,00	**113,01**
TOTALE PARZIALE					**334,06**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					**- 0,06**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**334,00**

***

TERRENO AGRICOLO

Riepilogo superfici e coltivazioni in atto (v. perizia *Punto L5.02.4 e L5.20.02*)

-**vigneto** mq 42.500 ca.

-**seminativo** mq 236.000 ca.

-**incolto sterile\calanchi** mq 141.234 ca.

***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'intero compendio immobiliare come sopra meglio descritto, costituito da fabbricati e terreni agricoli (coltivabili e non), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** ed il **Catasto Terreni** del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

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

Catasto Fabbricati

Foglio 67, particella 5 subalterno 1

Categoria A\3 di classe 1, vani 7,5, superficie totale di mq 174 e totale escluso aree scoperte mq 174, rendita catastale euro 561,65 Strada Bivio Teodorano-Piandispino n. 37 Piano T-1

Foglio 67, particella 5 subalterno 2

Categoria D/10, rendita catastale euro 2.566,00 Strada Bivio Teodorano-Piandispino n. SN Piano T-1

Foglio 67, particella 14

Categoria A\4 di classe 2, vani 8,5, superficie totale di mq 207 e totale escluso aree scoperte mq 185, rendita catastale euro 417,04 Strada Bivio Teodorano-Piandispino n. SN Piano T-1

oltre alle parti comuni alle unità pignorate:

Foglio 8, particella 67 subalterno 3

B.C.N.C. – CORTE COMUNE A TUTTI I SUB (**in fatto corte esclusiva delle unità di cui sopra identificate con la particella 5**),

ed al **Catasto Terreni**

Foglio 67, particella 2 di mq 1.600

Pascolo arborato di classe U [*unica*], reddito dominicale € 2,07 ed agrario € 1,65 Superficie mq 1.600

Foglio 67, particella 9 di mq 87.833

PORZIONE AA - Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 203,11 ed agrario € 203,11 Superficie mq 56.182

PORZIONE AB - Pascolo arborato di classe U [*unica*], reddito dominicale € 40,87 ed agrario € 32,69 Superficie mq 31.651

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

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 87.833

Foglio 67, particella 10 di mq 5.858

PORZIONE AA - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 14,82 ed agrario € 14,82 Superficie mq 4.100

PORZIONE AB - Vigneto di classe 1, reddito dominicale € 19,52 ed agrario € 14,98 Superficie mq 1.758

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 5.858

Foglio 67, particella 11 di mq 734

PORZIONE AA - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 1,45 ed agrario € 1,45 Superficie mq 400

PORZIONE AB - Pascolo di classe 2, reddito dominicale € 0,14 ed agrario € 0,22 Superficie mq 334

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 734

Foglio 67, particella 12 di mq 1.136

PORZIONE AA - Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 0,11 ed agrario € 0,11 Superficie mq 30

PORZIONE AB - Pascolo arborato di classe U [*unica*], reddito dominicale € 1,43 ed agrario € 1,14 Superficie mq 1.106

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 1.136

Foglio 67, particella 15 di mq 26.075

PORZIONE AA - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 5,42 ed agrario € 5,42 Superficie mq 1.500

PORZIONE AB - Pascolo di classe 2, reddito dominicale € 10,15 ed agrario € 16,50 Superficie mq 24.575

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 26.075

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

Foglio 67, particella 16 di mq 9.943

PORZIONE AA - Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 2,78 ed agrario € 2,78 Superficie mq 768

PORZIONE AB - Pascolo arborato di classe U [*unica*], reddito dominicale € 11,85 ed agrario € 9,48 Superficie mq 9.175

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 9.943

Foglio 67, particella 17 di mq 96.286

Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 348,09 ed agrario € 348,09 Superficie mq 96.286

Foglio 67, particella 19 di mq 2.388

Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 8,63 ed agrario € 8,63 Superficie mq 2.388

Foglio 67, particella 21 di mq 1.194

Vigneto di classe 2, reddito dominicale € 10,17 ed agrario € 10,17 Superficie mq 1.194

Foglio 67, particella 22 di mq 51.263

PORZIONE AA - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 63,27 ed agrario € 63,27 Superficie mq 17.500

PORZIONE AB - Vigneto di classe 1, reddito dominicale € 340,89 ed agrario € 261,61 Superficie mq 30.700

PORZIONE AC - Seminativo arborato di classe 4, reddito dominicale € 11,07 ed agrario € 11,07 Superficie mq 3.063

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 51.263

Foglio 67, particella 23 di mq 537

Bosco ceduo di classe 2, reddito dominicale € 0,22 ed agrario € 0,08

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

Superficie mq 537

Foglio 67, particella 32 di mq 37.450

PORZIONE AA - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 117,13 ed agrario € 117,13 Superficie mq 32.400

PORZIONE AB – Seminativo arborato di classe 5, reddito dominicale € 10,43 ed agrario € 15,65 Superficie mq 5.050

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 37.450

Foglio 67, particella 36 di mq 3.572

PORZIONE AA - Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 3,77 ed agrario € 3,77 Superficie mq 1.042

PORZIONE AB – Pascolo arborato di classe U [*unica*], reddito dominicale € 3,27 ed agrario € 2,61 Superficie mq 2.530

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 3.572

Foglio 67, particella 37 di mq 12.122

Pascolo di classe 2, reddito dominicale € 5,01 ed agrario € 8,14 Superficie mq 12.122

Foglio 67, particella 47 di mq 23.202

Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 83,88 ed agrario € 83,88 Superficie mq 23.202

Foglio 67, particella 49 di mq 57.412

Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 207,56 ed agrario € 207,56 Superficie mq 57.412

Foglio 67, particella 51 di mq 1.129

PORZIONE AA – Area rurale Superficie mq 180

PORZIONE AB – Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 3,43 ed

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

agrario € 3,43 Superficie mq 949

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 1.129

***

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

Foglio 67, particella 5, Ente Urbano di **mq 4.941**

Foglio 67, particella 14, Ente Urbano di **mq 791**

***

COMMENTI

L'intero compendio immobiliare (fabbricati e terreni agricoli) risulta censito in parte presso il Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni.

Dal sopralluogo eseguito in loco, si sono riscontrate delle difformità edilizie oltre ad **alcuni manufatti abusivi** insistenti sulla **particella 5** (due adiacenti ai servizi agricoli posti sul lato ovest della particella e due corpi staccati posti sul retro, a nord, rispetto all'abitazione colonica oltre al bacino di stoccaggio liquami, per il quale non è stata trovata nessuna pratica edilizia autorizzativa, ammesso che nel 1965, data in cui è stato costruito il servizio agricolo oggetto di condono edilizio e ad oggi non rilasciato, all'interno del quale insiste il piccolo allevamento suinicolo -ad oggi dismesso-, fosse obbligatorio).

Ulteriormente si precisa che parte della copertura del servizio agricolo posto sul lato ovest della particella ed indicato quale fienile, risulta crollata.

Una tettoia, oggetto del condono edilizio ad oggi non rilasciato e sul quale meglio si riferirà in seguito, posta in aderenza sul lato est del

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

servizio agricolo posto sul lato est della particella 5, non risulta rappresentata nella planimetria catastale (e nemmeno rappresentata nella mappa del Catasto Terreni), presumibilmente in quanto ad oggi il Condono Edilizio non risulta rilasciato per le motivazioni descritte in perizia al *Punto L5.13.1* mentre sulla sanabilità delle difformità si rimanda al *Punto L5.14*

Relativamente al **fabbricato collabente**, insistente sulla **particella 14**, **non è stato possibile eseguire nessun accertamento e\o verifiche all'interno del medesimo**, stante lo stato di pericolosità in cui lo stesso si trova, pertanto l'unico riferimento utile ed utilizzabile in questa sede (e per la quantificazione del valore in perizia al *Punto L5.20.4* e *L5.20.5*) resta la planimetria catastale, come di seguito allegata e sopra inserita nel testo del presente elaborato.

Per quanto attiene ai terreni agricoli, vista l'ampia estensione del presente Lotto 5 (oltre 40 ettari), e stante **la difficoltà ad inquadrare le distinte particelle con le loro coltivazioni** (**l'unica inquadratura è data dalla Tavola Grafica n° 1** mediante **sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto**, **dalla quale si rilevano indicativamente sia i vigneti, sia le coltivazioni a seminativo e sia le porzioni del compendio immobiliare non coltivate e non coltivabili**), **l'esperto non ha potuto fare un controllo preciso ed univoco, fra le coltivazioni esistenti in loco e quelle indicate nelle rispettive particelle censite al Catasto Terreni e pertanto NON ha provveduto alla modifica delle colture laddove risultassero incongruenze fra quelle come catastalmente indicate e**

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

quelle realmente esistenti in loco (**si rimanda** per una immediata visione alla **Tavola Grafica n° 1** redatta dall'esperto **OLTRE a tutte le verifiche che in loco potrà effettuare l'acquirente**).

***

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Il complesso immobiliare relativo ai soli **fabbricati insistenti sulla particella 5**, risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le **planimetrie catastali** rappresentative del medesimo (**pc 5 subalterno 1 -abitazione colonica- e pc 5 subalterno 2 – servizi agricoli con il piccolo allevamento suinicolo**), che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì.

Relativamente alla planimetria dell'abitazione (**subalterno 1**) **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, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** validata dall'A.d.E.

Relativamente alla planimetria dei servizi agricoli (**subalterno 2**) **NON si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** (non risulta rappresentata nella planimetria la tettoia lato est, oggetto di condono edilizio unitamente ad altri fabbricati esistenti in loco e ad oggi non rilasciato).

Relativamente alla planimetria dell'**abitazione insistente sulla particella 14** **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** precisato che lo stesso potrebbe essere accatastato quale **categoria F\2 – fabbricato collabente**.

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

Dal valore di stima, sono stati detratti i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

***

CONFINANTI

L'immobile confina (la **porzione di immobile posto a nord rispetto alla strada pubblica**, quella di maggiori dimensioni), con la particella 18 (interamente interclusa dalla particella 17), con le particelle 6 e 8 a ovest, con le particelle 41 e 42 a ovest, strada pubblica a sud, particella 24, salvi se altri, mentre la **porzione di terreno posta a sud rispetto alla strada pubblica confina** con le particelle 43, 44 e 45 a ovest; particella 40 a est; strada pubblica e nord; salvi se altri.

***

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprietà.

***

PROVENIENZA DEL BENE

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

1) ATTO DI COSTITUZIONE SOCIETA' (con **conferimento immobili**) a rogito notaio **ROBERTO ROSOLINO ZAMBELLI del 19 marzo 1991 Rep. 15.469\4613** registrato a Forlì il 08.04.1991 al n° 908 Mod. IV e **trascritto a Forlì il 15 aprile 1991 all'art. 3824**

***

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

REGIME FISCALE

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.**

***

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

CASA COLONICA piano terra e primo

PC 5 SUBALTERNO 1 e SUBALTERNO 2 in parte

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:

- **RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO presentato in data 28.03.1986 Prot. n° 4021\86 che ha assunto il numero di pratica n° 175 nell'apposito registro**, relativa alla sanatoria della tettoia posta sul retro della su citata abitazione colonica, per la quale ad oggi **NON RISULTA RILASCIATA LA SANATORIA**.

Si precisa che a fronte dell'Istanza presentata il 28.03.1986 con due distinti modelli 47\85-R di domanda (in quanto l'intera pratica di Sanatoria si riferisce sia ai fabbricati di cui al presente Lotto 5 -modello 47\85-R n° 0144761109- e sia agli immobili di cui al precedente Lotto 1 -modello 47\85-R n° 0169314701), il Comune di Meldola aveva inviato **in data 08.09.1989** la **richiesta di integrazione documenti** (in parte effettuata dalla proprietà) e successivamente reiterata dal Comune **in data 27.07.2017** unitamente alla richiesta di altra documentazione, a seguito della quale il richiedente mediante proprio tecnico di fiducia aveva **provveduto**

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

all'integrazione documentale in **data 08.01.2019**

Successivamente in data 20.01.2019, il Comune, a mezzo semplice mail inviata al tecnico di fiducia del richiedente la sanatoria, aveva richiesto chiarimenti ed ulteriori integrazioni grafiche, come di seguito riportato

Esaminata la documentazione, non trovo traccia dei bollettini pagamenti effettuati, inoltre si chiede di chiarire il pagamento forfettario di 100000 lire poichè la somma delle superfici presa nel suo complesso essendo sempre tipologia 3 supererebbe tale cifra.
Infine i disegni mostrano solo le piante ma occorrono almeno i prospetti dei fronti variati e anche la pianta del piano superiore e sezione per il fienile.

In riferimento a quanto sopra, **si rimarca l'attenzione sul mancato ritrovamento nella pratica di Condono a suo tempo presentata dei versamenti relativi all'oblazione da corrispondere** (come quantificata inizialmente nei relativi modelli) in quanto **in mancanza di questi il Condono Edilizio "potrebbe" essere respinto, con conseguente demolizione dei corpi di fabbrica condonati anche se**, con **la prima richiesta di integrazione documenti del 08.09.1989 i bollettini di versamento non vengono richiesti** (**come dire che presumibilmente erano presenti nella pratica e sono stati smarriti successivamente?**).

ULTERIORMENTE, si precisa che **nell'atto di provenienza del bene in capo all'esecutato** (in perizia allegato doc. L1.05-A) **i detti bollettini sono stati allegati con certifica relativa alla loro autenticità da parte del notaio rogante.**

Il completamento della pratica di condono edilizio di cui sopra è da intendersi a totale cura e spese dell'acquirente.

I soli costi tecnici per il completamento della pratica di condono edilizio e per la richiesta dell'abitabilità\agibilità dei fabbricati esistenti, fatta

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

eccezione per il fabbricato collabente e **con esclusione di tutti i costi** che eventualmente si rendessero necessari per la **realizzazione di eventuali opere propedeutiche all'ottenimento dell'abitabilità\agibilità** sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile, in perizia *Punto L5.20.4 e L5.20.5*

Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 2.**

***

- **COMUNICAZIONE – RELAZIONE OPERE lett. a) art. 4, comma 7 L. 493\93 modif. art. 2 comma 60 L. 662\1996 modif. art. 11 L. 135\1997 del 05.08.2000** prot. 16350 relativa ad *OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NELL'IMMOBILE SITO IN Loc. TEODORANO in Via PODERE CAMPO DI SOLE al foglio 67 Mapp. 5*

***

Il fabbricato di cui sopra è privo dell'Abitabilità che dovrà essere richiesta a cura e spese dell'acquirente.

***

SERVIZI AGRICOLI – CORPO LATO EST piano terra

PC 5 SUBALTERNO 2 in parte

Il fabbricato risulta **essere stato costruito *ex novo*** mediante il rilascio del seguente titolo edilizio:

- **LICENZA EDILIZIA n° 2285 del 08.11.1976** prot. === relativa a *COSTRUZIONE CAPANNONE RICOVERO ATTREZZI in questo Comune in Via PROV. MELDOLA-TEODORANO nell'area distinta al Catasto con il foglio N. 67 particella N. 4; 5*

Per il **titolo di cui sopra NON risulta richiesta l'Agibilità.**

SUCCESSIVAMENTE per modifiche alle aperture esterne, per

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

costruzione di tettoia (sul lato est del capannone deposito attrezzi) e salvo se anche per altro, risulta la

- **RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO presentato in data 28.03.1986 Prot. n° 4021\86 che ha assunto il numero di pratica n° 175 nell'apposito registro**, relativa alla sanatoria della tettoia posta sul lato est del capannone agricolo, modifica alle aperture esterne e salvo se anche per altro, per la quale ad oggi **NON RISULTA RILASCIATA LA SANATORIA**.

Per tutta l'ulteriore **descrizione dello stato amministrativo** della detta **pratica di condono edilizio**, **si rimanda alla medesima sopra riportata nella trattazione dei titoli edilizi dell'abitazione colonica.**

Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 2.**

Il fabbricato di cui sopra è privo dell'Agibilità che dovrà essere richiesta a cura e spese dell'acquirente.

***

SERVIZI AGRICOLI – CORPO LATO OVEST

piano terra e primo - PC 5 SUBALTERNO 2 in parte

Il fabbricato, dalla documentazione esaminata, è stato dato per **costruito *ex novo*** ma **senza titolo nel 1965**

Lo stesso, è stato oggetto di **richiesta di Condono Edilizio per essere sanato integralmente** mediante la presentazione di:

- **RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO presentato in data 28.03.1986 Prot. n° 4021\86 che ha assunto il numero di pratica n° 175 nell'apposito registro**, relativa alla sanatoria dell'intera costruzione ad uso agricolo ed allevamento suinicolo e salvo se

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

anche per altro, per la quale ad oggi **NON RISULTA RILASCIATA LA SANATORIA**.

Per tutta l'ulteriore **descrizione dello stato amministrativo** della detta **pratica di condono edilizio**, **si rimanda alla medesima sopra riportata nella trattazione dei titoli edilizi dell'abitazione colonica.**

Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 2.**

***

Il fabbricato di cui sopra è privo dell'Agibilità che dovrà essere richiesta a cura e spese dell'acquirente.

***

FABBRICATO COLLABENTE USO ABITAZIONE COLONICA piano terra e primo - PC 14

Il fabbricato è stato **costruito in data anteriore al 01.09.1967**

Successivamente a tale data, dalla ricerca effettuata dall'Ente, **non sono emersi titoli edilizi.**

Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 2.**

***

Il fabbricato di cui sopra è privo dell'Agibilità che dovrà essere richiesta a cura e spese dell'acquirente.

***

ULTERIORMENTE è stato rintracciato un **titolo edilizio** relativo alla realizzazione di un **bacino di stoccaggio liquami** da realizzarsi sulle particelle 19 e 51 ma **mai realizzato**.

Trattasi della **Concessione Edilizia n° 23\2000** Prot. 7096 **priva della data di rilascio** (forse in quanto rilasciata ma mai ritirata…….).

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

***

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Stante le difformità sopra elencate e la loro complessità, l'esperto ha ritenuto necessario redigere le 3 Tavole Grafiche più volte richiamate.

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 edilizio ed urbanistico, visto anche i titoli edilizi sopra citati a CONDIZIONE che venga rilasciato il condono edilizio (soprattutto in riferimento alla tettoia dell'abitazione colonica, di quella del deposito attrezzi agricoli e dell'intero servizio agricolo posto sul lato ovest della casa colonica che ha una porzione adibita ad allevamento suinicolo) e 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.

***

AUTORIZZAZIONE LAGHETTO

Nulla è stato ritrovato al riguardo.

Si rimanda alla perizia *Punto L3.13.3*

***

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

***

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

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**, quantificati dall´Esperto **sono stati detratti in perizia dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto L5.20.4 e L5.20.5*

***

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

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

Abitazione colonica (Fg 67, pc 5 sub 1)

L'Attestato è stato redatto in data **06.09.2023 n° 02624-470114-2023** ed è quindi valida fino al 06.09.2033. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" EP 243,65** kwh\m^2\anno

Deposito attrezzi agricoli, servizi agricoli con porzione adibita ad allevamento suinicolo (Fg 67, pc 5 sub 2) e fabbricato collabente (pc 14)

L'Attestato, visto l'utilizzo e lo stato di conservazione dei fabbricati sopra descritti, non è necessario (v. specifica dell'esperto di esenzione dall'obbligo dell'Attestato, in perizia *Punto L5.17*).

***

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L’immobile pignorato risulta nella disponibilità dell’esecutato; **lo stesso dovrà essere lasciato libero e nella piena disponibilità dell’acquirente.**

***

Con osservanza.

Cesenatico lì 3 ottobre 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

ALLEGATO "A"
LOTTO 6

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

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

***

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

***

LOTTO 6

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

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 lagone di stoccaggio liquami** (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 Podere Traversagne di Sotto n° 103** e **dista 18 Km** ca. dal centro storico di Civitella di Romagna preso a riferimento il palazzo del Municipio.

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

AEROFOTO DELL'AZIENDA e DEI FABBRICATI; PERIMETRO DELLA PROPRIETA' INDICATIVO. SI RIMANDA PER IL PERIMETRO ESATTO ALLA TAVOLA GRAFICA N° 1

AEROFOTO - RAPPRESENTAZIONE DEI FABBRICATI e DEL LAGHETTO

***

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

L'intero compendio immobiliare, è composto da un aggregato di fabbricati siti a ridosso della pubblica via (insistenti tutti sulla particella 138), costituito da fabbricato colonico ad uso abitazione di due piani, allevamento suinicolo costituito da due corpi di fabbrica, di cui uno per buona parte crollato, con bacino di stoccaggio liquami che dalla sovrapposizione dell'aerofoto con la mappa catastale, per buona parte insiste al di fuori del confine di proprietà e su terreno di proprietà demaniale, mentre staccato da questi, ed accessibile da strada sterrata in pessime condizioni, si trova il fabbricato collabente insistente sulla particella 26, il tutto oltre ai terreni agricoli (coltivabili e non) che sommano una superficie catastale di mq 279.009 e con le corti dei fabbricati di mq 285.843

All'immobile si accede sia dalla strada pubblica (non asfaltata e finita con stabilizzato) e sia attraverso altro accesso che dalla strada provinciale, mediante viottolo di campagna sterrato, conduce sia ai terreni agricoli che al fabbricato collabente; non è dato sapere se a suo tempo questo secondo accesso è stato o meno autorizzato dalla Provincia di Forlì o se realizzati in data nella quale l'Autorizzazione Provinciale non necessitava.

Alla data del sopralluogo (21.06.2023) gli immobili pignorati (fabbricati) si presentavano ben identificati ed identificabili, fatta eccezione per il confine catastale dell'intero compendio immobiliare, che laddove non delimitato dalla strada pubblica o dal Fosso delle Traversagne, non risulta in loco materializzato da elementi fissi (recinzioni e simili) bensì solo indicativamente visualizzabile (calanco, scarpata e simili); dalla **Tavola Grafica n° 1** redatta dall'esperto, **meglio si può dedurre quanto sopra** (in taluni casi particolarmente, la difficile collocazione dei confini catastali

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

rispetto alla situazione reale), in quanto la **mappa catastale risulta sovrapposta all'ortofoto aerea dell'intero compendio immobiliare**.

Non sono stati eseguiti rilievi topografici da parte dell'esperto, da poter attestare la corretta definizione dei confini, che pur non materializzati, in loco risultano, solo in taluni casi, indicativamente visibili.

Sarà da ritenersi, a **cura e spese dell'acquirente, la redazione di un rilievo topografico al fine di poter correttamente individuare i confini catastali** dell'intero compendio immobiliare, sia ove indicativamente visibili e sia ove non valutabili dallo stato dei luoghi.

Ulteriormente, **sull'immobile pignorato grava la servitù** (come in fatto esistente) **per il passaggio** di **linee elettriche aeree** (vedi foto inserite nel testo della perizia)

***

L'immobile composito, ha destinazione di abitazione colonica (n° 2 abitazioni presenti di cui una insistente sulla pc 26 collabente, con porzioni della medesima già crollate e l'altra, insistente sulla pc 138, comunque inagibile per lo stato pericolante delle sue strutture portanti), **allevamento suinicolo in parte crollato** (v. **Tavola Grafica n° 2** - Stato di Fatto dell'immobile e **Tavola Grafica n° 3 –** Difformità ed Abusi Edilizi e Superfici delle varie porzioni di fabbricati) **dotato di bacino di stoccaggio liquami in parte insistente su terreno demaniale**, **oltre ai terreni agricoli** sotto il profilo catastale sopra già descritti anche per quanto attiene alle loro superfici catastali.

***

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

Per poter procedere nella descrizione del complesso immobiliare e relazionare in merito alle superfici dei singoli sotto-immobili che lo compongono, alle difformità ed abusi edilizi, **l'esperto ha redatto n° 3 Tavole Grafiche**, i cui contenuti, sono di seguito puntualmente descritti:

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero podere, dato dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale debitamente perimetrata con evidenziatura dell'intera azienda agricola oggetto di stima e tabella riepilogativa delle superfici dei terreni (totali mq 285.843).

Tavola Grafica n° 2 – Stato di fatto dei fabbricati (abitazione colonica e allevamento suinicolo con evidenziatura della parte crollata tutti insistenti sulla pc 138);

Tavola Grafica n° 3 – Difformità e Abusi Edilizi riscontrati nei fabbricati e nel bacino di stoccaggio liquami con **Rappresentazione delle Superfici** delle **singole porzioni che compongono ogni fabbricato;**

***

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

ABITAZIONE COLONICA pc 138

Si deve premettere che le informazioni di seguito descritte, sono state elaborate unicamente sulla base dei progetti\planimetrie agli atti della Pubblica Amministrazioni che hanno permesso la redazione da parte dell'esperto della **Tavola Grafica n° 1** e **Tavola Grafica n° 2**, in quanto **il fabbricato in quanto tale non è risultato accessibile.**

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

***

-Abitazione piano primo, avente **altezze utili interne ml 3,00\3,10** ca. composta da rampa scala con disimpegno di arrivo al piano, quattro camere da letto, un bagno, ripostiglio soprascala, il tutto per una **superficie lorda di mq 117,40** ca.

-Abitazione piano terra, avente **altezze utili interne ml 2,85** ca. con porzione avente falda inclinata -sgombero- ed **altezza media di ml 3,05** ca., oltre ad altri manufatti *precari* (sempre adiacenti la medesima abitazione) con **altezze variabili di ml 2,00** ca. -deposito attrezzi- e **ml 3,20** ca. -tettoia e vano deposito- composta da cucina, cantina, due vani sgombero di cui uno ex stalla, deposito con tettoia e deposito attrezzi, oltre a corpo staccato ad uso pollaio quasi interamente crollato, il tutto per una **superficie lorda** di **mq 117,40** oltre all'**"*ala*" laterale** a sud ad uso **sgombero** per una superficie di **mq 42,10** ca. ed oltre agli **altri servizi precari adiacenti** per una superficie complessiva di **mq 68,75** ca.

Quanto sopra, meglio risulta dalla visione della Tavola Grafica n° 2 - Stato di fatto dei fabbricati e **Tavola Grafica n° 3 – Superfici**

***

ALLEVAMENTO SUINICOLO

L'allevamento suinicolo si compone di due distinti fabbricati; l'uno per buona parte crollato (la porzione residua non è recuperabile a se stante, quindi **ai fini estimativi si valuterà la sola potenzialità edificatoria** data dalla **possibile ricostruzione dell'intero fabbricato** per buona parte crollato) e **l'altro integro.**

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

Il corpo di **allevamento integro posto sul lato est**, è costituito da un classico **capannone**, avente struttura portante in muratura, con copertura a due falde e tiranti in ferro interni per contrastarne la spinta (tiranti interni molto usurati ed in parte o in toto da sostituire) con **altezza utile interna al tirante** di **ml 2,70** ca.; una piccola porzione dell'allevamento, coperta a falda unica inclinata, ha altezze inferioria quelle di cui sopra e nello specifico da ml 1,60 a ml 2,50 e quindi **altezza media ed utile interna di ml 2,05**

Internemente l'allevamento suinicolo è suddiviso in 10 box, con corridoio interno da un solo lato oltre a box esterni cd. *grigliati* per la defecazione degli animali, aventi questi altezze ben inferiori rispetto all'allevamento.

Il corpo di fabbrica come sopra descritto, è dotato sul suo lato sud di tettoia ed a seguire di concimaia, per la quale non si è notato la condotta di convogliamento delle deiezioni liquide da questa e fino al lagone liquami posto sull'estremo lato nord della particella 138 (in parte oltre la proprietà come già detto).

L'allevamento crollato per buona parte, era costituito da corridoio centrale con box su ambo i lati del medesimo in numero complessivo di 24 box; la porzione non crollata contiene circa 8 box, con struttura portante in muratura e copertura a due falde con tiranti in ferro, simile al fabbricato non crollato ma con **altezza utile interna al tirante** di **ml 2,15** ca..

Le superfici lorde dell'allevamento sono le seguenti:

Allevamento integro **mq 334,65** ca. oltre ai **grigliati esterni** per **mq 72,90** oltre alla **tettoia** per **mq 60,35** e **concimaia scoperta** per **mq 116,65** ca.

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

Allevamento per buona parte crollato **mq 122,25** ca. relativo alla **porzione non crollata** oltre alla **porzione crollata** di **mq 242,95** ca. ed oltre alla **canaletta di convogliamento liquami** per complessivi **mq 53,30** ca. (canaletta relativa alla porzione crollata e non crollata).

Attualmente l'allevamento risulta totalmente dismesso.

Ai fini della stima, vista la condizione strutturale dei due corpi di fabbrica, si valuterà il valore del fabbricato uso allevamento integro (**corpo 1** nella **Tavola Grafica n° 1** e **Tavola Grafica n° 2**) con relativa tettoia e concimaia, mentre per il fabbricato in buona parte crollato (**corpo 2** nella **Tavola Grafica n° 1** e **Tavola Grafica n° 2**), si farà riferimento alla sua superficie ricostruibile e quindi alla cd. potenzialità edificatoria.

Il bacino di stoccaggio liquami (in parte esterno alla proprietà), posto sul lato nord della pc 138, non è risultato dotato di alcuna autorizzazione comunale (al riguardo non si sono rintracciate pratiche edilizie per la sua realizzazione); non è dato sapere se all'epoca (anteriore al 1967?) fosse o meno obbligatorio; l'allevamento suinicolo, ora dismesso, risulta autorizzato da ARPAE ER di Forlì, come meglio si dirà in seguito.

In merito ai titoli edilizi rintracciati presso il Comune di Civitella di Romagna, si è trattato meglio l'argomento in perizia al *Punto L6.13.1*

Quanto sopra, meglio risulta dalla visione della Tavola Grafica n° 2 - Stato di fatto dei fabbricati e **Tavola Grafica n° 3** – **Superfici**

***

Tutti i fabbricati fin qui trattati (abitazione colonica e servizi agricoli) **insistono sul terreno** al catasto terreni identificato con la **particella 138**, ente urbano di **mq 6.200** catastali.

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

***

FABBRICATO COLLABENTE pc 26 (abitazione colonica)

Non è stato possibile accedere all'interno del detto fabbricato e nemmeno potersi avvicinare ad esso, stante la vegetazione che lo avvolge e perimetra, oltre al suo stato di pericolosità strutturale.

Per la superficie del medesimo di seguito indicata, l'espereto ha fatto riferimento sia alla planimetria catastale (v. citato doc. L6.02-A) e sia alla monografia estratta dall'Agenzia delle Entrate per il medesimo fabbricato (monografia PF 01 istituito il 26.06.2007, dalla quale si rileva che all'epoca il fabbricato non era crollato).

Dalla detta monografia, che contiene una foto dell'epoca (foto del 20.06.2007) si può rilevare la superficie lorda del fabbricato relativa al solo piano terra che risulta essere di:

ml 5,10 x 6,40 + 9,85x 15,30 = mq 183,35 ca.

Dalla visione della planimetria catastale, redatta nel febbraio 2009 quale fabbricato collabente, si rileva che la superficie del piano terra è di mq 187,76 mentre quella del piano primo è di mq 114,48

Mediando ed arrotondando le superfici lorde di cui sopra, si determina, per il fabbricato in questione la **superficie lorda** del **piano terra** in **mq 185,00** ca. e quella del **piano primo** in **mq 115,00** ca. cosi nel **complessivo a sommare una superficie lorda** di **mq 300,00** ca.

Nulla oltre si può qui riferire, in ordine agli utilizzi delle dette superfici e delle altezze utili interne.

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

Il fabbricato risulta esistente certamente da data anteriore al 01.09.1967 e per lo stesso non sono stati rintracciati titoli edilizi presso il Comune di Civitella di Romagna; si è descritto meglio l'argomento in perizia al *Punto L6.13.1*

Quanto sopra, meglio risulta dalla visione dell'allegato alla perizia L6.02-A.

***

Il fabbricato collabente ad uso abitativo colonico, è eretto su **terreno pertinenziale** (**particella 26**) avente la superficie di **mq 1.634**

***

TERRENI AGRICOLI

I terreni facenti parte del compendio immobiliare qui oggetto di stima, sono posti in zona collinare, a tratti con forti pendenze, e sono coltivati a:

- seminativo mq 135.000 ca. (orzo, medica e similari);

- **non coltivabile e\o incolto mq 143.009** ca. così a **tornare l'intera superficie dei soli terreni** di **mq 278.009** catastali, alla quale, se sommiamo la **superficie occupata dalle corti dei fabbricati** di complessivi **mq 7.834** (particella 138 di mq 6.200 e particella 26 di mq 1.634) **torna la complessiva superficie aziendale** di **mq 285.843** catastali.

Non si è notata, alla data del sopralluogo **21.06.2023**, **la presenza di eventi franosi in atto**.

***

Le diverse coltivazioni di seminativo, oltre ai terreni non coltivabili ed oltre al piccolo laghetto, **meglio risultano dalla visione** della **Tavola Grafica n° 1** - **Stato di fatto dei terreni dato per sovrapposizione dell'ortofoto alla mappa catastale.**

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

Il piccolo laghetto sopra visibile nell'aerofoto inserita nel testo del presente documento (laghetto che si forma solo in caso di pioggia) NON è autorizzato; in data **21 luglio 2001** risulta presentata dalla soc. esecutata la **richiesta alla Regione Emilia Romagna**, Servizio Difesa del Suolo di Forlì, per *l'utilizzo di invaso non autorizzato ed il mantenimento del medesimo.* All'istanza di cui sopra, non risulta pervenuta alcuna risposta.

In allegato alla detta richiesta, come fornita all'esperto dall'esecutato, una sorta di Relazione Tecnica (su modulo prestampato e compilato) dalla quale si rileva che il laghetto è esistente da data anteriore al 1975 e che trattasi di *laghetto collinare con sbarramento di circa 3 metri* ed utilizzo dell'acqua per uso zootecnico (abbeveraggio allevamento suini con n° 1.100 capi allevati).

***

Non vi sono finiture interne sulle quali necessiti relazionare, visto lo stato dei fabbricati ad uso abitativo, l'uno crollato (pc 26) e l'altro sostanzialmente non agibile in quanto pericolante, seppur alla data del sopralluogo non presentava porzioni crollate.

L'allevamento era funzionante fino a poco tempo fa; certamente, oltre alla ricostruzione della porzione crollata o meglio dell'intero fabbricato, per rimettere in funzione l'allevamento necessiterà controllarnegli impianti tecnologici quali l'elettrico, quello per l'abbeveraggio degli animali, il funzionamento dei silos presenti e salvo quanto altro.

Per i silos presenti, in numero di 3 complessivi (uno posto a lato di ogni corpo allevamento ed il terzo di lato all'abitazione colonica insistente sulla pc 138), non risultano autorizzazioni edilizie al riguardo.

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

Il fabbricato colonico NON è dotato di allacciamento all'acquedotto comunale.

Entrambi i fabbricati ad uso abitazione, sono di datazione classificabile a data anteriore alla seconda guerra del secolo scorso, mentre gli allevamenti suinicoli sono databili alla decade fine anni '50 primi anni '60 del secolo scorso ma presso il Comune nulla è stato rintracciato relativamente alla loro costruzione originaria. Si è meglio riferito in perizia al *Punto L6.13.1*

Si segnala che **il manto di copertura** della **tettoia** posta a lato dell'allevamento -corpo 1- e parte del medesimo (falda unica inclinata a sud) e quello della **tettoia** abusiva insistente sulla corte (e salvo se per altri manufatti) **è in lastre di *eternit***

Sulla mancanza dell'autorizzazione edilizia (se dovuta) per il bacino di stoccaggio liquami si è già detto e si è riferito in perizia al *Punto L6.13.1* preso atto di quanto già ampiamente relazionato sulla sua collocazione che in parte è esterna alla proprietà sottoposta a pignoramento immobiliare.

I terreni agricoli, sono in parte coltivati ed in parte non coltivabili.

Come già detto, **sono attraversati da linee elettriche** per le quali **non è dato sapere se realizzate o meno, a seguito di regolare trascrizione di servitù presso la competente Conservatoria di Forlì**.

Sul laghetto, non autorizzato, posto nelle vicinanze del fabbricato collabente, si è già detto (v. **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

Sia per i fabbricati, che per l'allevamento ed i terreni agricoli, si rimanda alla visione dell'allegato rilievo fotografico, in perizia allegato doc. L6.04-A per i fabbricati insistenti sulla pc 138, ivi compreso il lagone di stoccaggio liquami e L6-04-B per i terreni ed il fabbricato collabente pc 26

Per le riscontrate difformità ed abusi edilizi desunti dal confronto fra le foto aeree del luogo del 1976 (in quanto progetti d'impianto approvati non ne sono stati rintracciati), e lo stato dei luoghi, meglio si è relazionato in perizia al *Punto L6.13.3 e Punto L6.14*,

***

SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DA LINEA ELETTRICA AEREA ESISTENTE

L'esperto qui riferisce, sulla base di quanto rilevato e constatato dal sopralluogo in loco; nulla è dato sapere dell'esistenza o meno di trascrizione\i per servitù di elettrodotto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì.

Si rimanda alle foto già inserite nel testo della perizia ed **alla visione dei luoghi da parte del futuro acquirente**.

***

Per la determinazione delle **opere difformi ed abusive**, si è fatto **riferimento alle foto aeree del 1976** relative ai luoghi che ci interessano per i vari corpi di fabbrica ed in perizia **meglio descritti al *Punto L6.13.1***, precisato che per **qualificare i corpi esistenti alla data del 01.09.1967 si è fatto riferimento** per il **fabbricato collabente** e la **casa colonica** a quanto direttamente visibile dal sopralluogo, trattandosi di fabbricati presumibilmente costruiti nei primi del '900 risultando già rappresentati

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

nelle mappe catastali di impianto (primi anni ’20 del secolo scorso per il fabbricato collabente pc 26) **ed alle su citate foto aeree per gli altri fabbricati nonché a quanto attestato nell’atto di provenienza dei beni in capo alla società esecutata**; per **ulteriori riferimenti ai titoli edilizi** rintracciati (successivi a quelli di primo impianto relativi alla costruzione iniziale) e **difformità e abusi edilizi**, **si rimanda alla visione** della **Tavola Grafica n° 2 e Tavola Grafica n° 3**.

Come meglio si dirà in seguito, per i manufatti precari abusivi, si prevederà la messa in pristino dei luoghi mediante la integrale loro rimozione.

Visto che presso il Comune di Civitella di Romagna, si è rintracciata una pratica edilizia del 2004, comunque almeno a livello planimetrico rappresentativa di tutti i corpi di fabbrica attualmente esistenti (oltre alla planimetria del corpo 2 dell’allevamento oggetto di specifico intervento), e che nel merito della regolarità edilizia di quanto nella detta pratica rappresentato, all’epoca e fino ad oggi, il Comune non ha obiettato nulla, pare non azzardato ritenere che i detti corpi di fabbrica si possano ritenere regolari, in riferimento anche all’art. 19 bis L.R. del 21 ottobre 204, n. 23, ancorché non si sia rintracciato il titolo originario (per l’allevamento che palesemente è di datazione più recente ma da ritenersi già esistente alla data del 01.09.1967).

I fabbricati del presente **Lotto 6** **sono tutti privi del Certificato di Abitabilità\Agibilità**; v. in perizia *Punto L6.13.1*.

***

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

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. allegato alla perizia **Tavola Grafica n° 3** doc. L6.03-C); lo stesso dicasi per i **terreni agricoli, per i quali si è fatto unicamente riferimento alle superfici catastali**, (v. allegato alla perizia **Tavola Grafica n° 1** doc. L6.03-A), trattandosi per **l'intero compendio immobiliare** (fabbricati e terreni) **di vendita a corpo e non a misura**.

***

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente rispetto alle Tavole Grafiche allegate e\o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate precisato che **non è stato eseguito dall'esperto nessun rilievo topografico del notevole compendio immobiliare e dei suoi confini catastali, rimanendo anche la verifica di questi ultimi, una incombente a carico dell'acquirente.**

***

Sulle finiture interne poco si è potuto riferire visto il palese stato in cui i detti fabbricati versano, rimandando ulteriormente all'allegato rilievo fotografico alla perizia (v. doc. L6.04-A per i fabbricati insistenti sulla pc 138, ivi compreso il lagone di stoccaggio liquami e L6-04-B per i terreni ed il fabbricato collabente insistente sulla pc 26).

Appare superfluo precisare che **i fabbricati** (abitazioni ed allevamento), nello stato in cui versano, **NON sono idonei per un loro immediato utilizzo.**

***

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

UTENZE

L'immobile è dotato di utenza elettrica; non è dato sapere se ad oggi ancora attiva.

IMPIANTI

Relativamente al solo allevamento, gli impianti elettrici esistenti e gli altri necessari (abbeveraggio, adduzione acqua e simili) dovranno essere radicalmente revisionati ed integrati; per gli altri fabbricati sono di fatto completamente inesistenti.

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, al fine di poter **ottenere le "Dichiarazioni di Conformità"** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento**.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Abitazioni

Dalle verifiche effettuate dall'esperto presso il Comune di Civitella di Romagna, nulla è risultato in tal senso; contestualmente ai progetti di ricostruzione\ristrutturazione dei fabbricati ad uso abitativo, si renderà necessaria anche l'acquisizione della Autorizzazione allo scarico fuori fognatura.

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

Allevamento: si riferirà di seguito, ribadito che nulla è stato rintracciato presso il Comune di Civitella di Romagna in ordine all'Autorizzazione relativa alla realizzazione del bacino di stoccaggio liquami qualora all'epoca fosse necessaria.

***

MILLESIMI

L'intero compendio immobiliare è completamente autonomo, non fa parte di complesso immobiliare e quindi per lo stesso non vi sono millesimi condominiali di riferimento.

***

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dei vari fabbricati e per lo stato dei terreni, al rilievo fotografico allegato alla perizia, citato doc. L6.04-A per i fabbricati insistenti sulla pc 138, ivi compreso il lagone di stoccaggio liquami e L6-04-B per i terreni ed il fabbricato collabente insistente sulla pc 26).

***

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 (ancorché ad oggi dismesso) ad oggi potenzialmente esercitabile nel corpo di fabbrica n° 1 (il corpo n° 2 è per buona parte crollato e potrebbe essere integralmente ricostruito), oltre alla verifica della capienza del medesimo in termini di capi, qualificazione dei medesimi, del peso vivo max allevabile ed oltre alla verifica della regolarità (per ARPAE) dell'impianto di stoccaggio liquami per il

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

successivo spandimento nei terreni qui oggetto di stima, che appaiono di notevoli superfici o in altri terreni che si potrebbero prendere in affitto da soggetti terzi, qualora vi sia l'interesse per l'acquirente a rimettere in funzione il detto allevamento a pieno regime.

Come si rileva dall'allegato inserito direttamente nel testo della perizia a cui si rimanda integralmente (***Punto L6.02.4***), **attualmente il numero di capi complessivamente allevabili ed autorizzati da ARPAE è di 400 suini da ingrasso.**

***

Per l'allevamento in questione, la Provincia di Forlì-Cesena, ha rilasciato **Autorizzazione n° 308 del 10.06.2004** relativa alle emissioni in atmosfera derivanti dall'attività di allevamento suini (**ad oggi scaduta**) nella quale si indica trattarsi di allevamento di suini da ingrasso con potenzialità di n° 820 capi con ciclo di durata media da 180\200 giorni (presumibilmente nel tempo successivo modificati in forte diminuzione, vista la documentazione fornita da ARPAE del 29.06.2022 modif. n° 12)

L'Autorizzazione della Provincia di Forlì-Cesena, ancorché scaduta, è stata allegata alla perizia (v. **doc. L6.03-D**)

***

E' 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"**

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

La Relazione tratta nello specifico del *lagone* esistente (privo di autorizzazione comunale, se all'epoca della sua realizzazione fosse stata necessaria) e meglio individuabile nella **Tavola Grafica n° 2** e **Tavola Grafica n° 3** redatte dall'esperto (v. in perizia allegati doc. L6.03-B e L6.03-C).

La **Relazione Geologica** si allega alla perizia (**v. doc. L6.03-E**)

POZZI ESISTENTI

Durante la stesura del presente elaborato, l'esperto ha appreso dall'esecutato dell'esistenza di diversi pozzi insistenti sull'intero compendio immobiliare oggetto di stima.

Pozzo n° 1, posto in **prossimità dell'abitazione collabente** (**particella 26**) di vecchissima perforazione (ante guerra, quindi anni '30-'40 del secolo scorso) avente diametro cm 100 e profondità ml 18, denunciato in data 29.05.1995 alla Regione Emilia Romagna; l'esecutato ha riferito all'esperto che il medesimo è in disuso da molto tempo.

Pozzo n° 2, posto in **prossimità dell'allevamento suinicolo** (**particella 138**) di vecchia perforazione (data ignota) avente diametro mm 25 e profondità ml 4,50 ca., denunciato in data 29.05.1995 alla Regione Emilia Romagna ad uso abbeveraggio bestiame; l'esecutato ha riferito all'esperto che il medesimo è in disuso da tempo.

Pozzo n° 3, posto sulla pc 137 (come da indicazioni dell'esecutato) ma nella denuncia a suo tempo presentata è indicata la pc 46 (?), di vecchia perforazione (data ignota) avente diametro mm 25 e profondità ml 4,00 ca., denunciato in data 29.05.1995 alla Regione Emilia Romagna ad uso abbeveraggio bestiame; l'esecutato ha riferito all'esperto che il medesimo è in disuso da tempo.

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

***

Durante il sopralluogo **i tre pozzi** di cui sopra **NON sono stati visionati dall'esperto.**

***

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

***

ABITAZIONE COLONICA

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE PIANO TERRA H = ML 2,85 trattasi di altezza abitabile	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 117,60**		**MQ 117,60**	1,00	**117,60**
ABITAZIONE PIANO PRIMO H = ML 3,00\3,10	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 117,40**		**MQ 117,40**	1,00	**117,40**
SERVIZI AL PIANO TERRA - SGOMBERO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 42,10**		**MQ 42,10**	0,25	**10,53**
ALTRI SERVIZI PRECARI AL PIANO TERRA che potrebbero essere ritenuti incongrui in sede di ristruttura-zione integrale con ESCLUSIONE del pollaio	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 68,75**		**MQ 68,75**	0,05 visto lo stato e finiture e la probalile incongruità	**3,44**
TOTALE PARZIALE					**248,97**
CORTE COMUNE, QUOTA PARTE	**QUANTIFICATA IN MISURA DEL 2,5% RISPETTO ALLA SUPERFICIE LORDA** MQ 248,97 X 0,025 = **MQ 6,22**		**MQ 6,22**	1,00	**6,22**
TOTALE PARZIALE					**255,19**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					**- 0,19**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**255,00**

***

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 SUINICOLO CORPO 1 PIANO TERRA H al TIRANTE ML 2,70	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 334,65**		**MQ 334,65**	1,00	**334,65**
TETTOIA CORPO 1 PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 60,35**		**MQ 60,35**	0,15	**9,05**
ALLEVAMENTO SUINICOLO CORPO 1 PIANO TERRA CROLLATO IN PARTE	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD =**MQ 122,25 non crollato + MQ 242,95 CROLLATO = MQ 365,20**		**MQ 365,20**	0,10 parametro della sola potenzialità edificatoria. Superficie ricostruibile	**36,52**
TOTALE PARZIALE					**380,22**
CORTE	**QUANTIFICATA AL 5% MEDIANTE INCREMENTO DEL VALORE UNITARIO, VISTO IL METODO DI STIMA ADOTTATO**				**0**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					**- 0,22**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**380,00**

***

FABBRICATO COLLABENTE ad uso ABITAZIONE COLONICA

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE PIANO TERRA e PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 300,00**		**MQ 300,00**	1,00	**300,00**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**300,00**

***

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

TERRENO AGRICOLO

Riepilogo superfici e coltivazioni in atto (v. *Punto L6.02.4 e L6.20.02*)

-**seminativo** mq 135.000 ca.

-**incolto sterile\calanchi** mq 143.009 ca.

***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'intero compendio immobiliare come sopra meglio descritto, costituito da fabbricati e terreni agricoli (coltivabili e non), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** ed il **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 32, particella 138 subalterno 1

Categoria A\4 di classe 2, vani 8, superficie totale di mq 199 e totale escluso aree scoperte mq 197, rendita catastale euro 309,87 Podere Traversagna Sotto sn Piano T-1

Foglio 32, particella 138 subalterno 2

Categoria D/10, rendita catastale euro 2.862,00 Podere Traversagna Sotto sn Piano T

Foglio 32, particella 26

Categoria F\2 [fabbricato collabente] Podere Traversagna Sotto sn Piano T-1

oltre alle parti comuni alle unità pignorate:

Foglio 32, particella 138 subalterno 3

B.C.N.C. – CORTE COMUNE A TUTTI I SUB (**in fatto corte esclusiva delle unità di cui sopra identificate con la particella 138**),

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

ed al **Catasto Terreni**

Foglio 32, particella 24 di mq 1.367

Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 2,47 ed agrario € 3,18 Superficie mq 1.367

Foglio 32, particella 25 di mq 58.284

PORZIONE A - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 79,93 ed agrario € 102,77 Superficie mq 44.219

PORZIONE B – Incolto Sterile, Superficie mq 14.065

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 58.284

Foglio 32, particella 28 di mq 2.703

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 7,68 ed agrario € 7,68 Superficie mq 2.703

Foglio 32, particella 46 di mq 53.923

PORZIONE A - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 65,13 ed agrario € 83,74 Superficie mq 36.032

PORZIONE B – Incolto Sterile, Superficie mq 17.891

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 53.923

Foglio 32, particella 72 di mq 858

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 2,44 ed agrario € 2,44 Superficie mq 858

Foglio 32, particella 114 di mq 22.635

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 64,30 ed agrario € 63,30 Superficie mq 22.635

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

Foglio 32, particella 137 di mq 138.239

Pascolo classe U *[unica]*, reddito dominicale € 28,56 ed agrario € 49,98 Superficie mq 138.239

e così **per una superficie complessiva di terreni di mq 278.009 che sommata alle superfici dei terreni Enti Urbani di seguito indicati portano ad una superficie complessiva aziendale di mq 285.843**

***

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

Foglio 32, particella 138, Ente Urbano di **mq 6.200**

Foglio 32, particella 26, Ente Urbano di **mq 1.634**

Si precisa che una porzione della particella 138 in fatto è occupata dal greto del fiume Voltre e che la strada pubblica di accesso all'immobile e che prosegue per accedere ad altri immobili è attualmente posta a ridosso dell'allevamento suinicolo, rispetto al percorso della detta strada come da mappa catastale che risulta posto più a valle e più vicino al fiume Voltre.

Per una migliore visione si rimanda alla Tavola Grafica n° 2 redatta dall'esperto ed allegata alla perizia.

***

COMMENTI

L'intero compendio immobiliare (fabbricati e terreni agricoli) risulta censito in parte presso il Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni.

Dal sopralluogo eseguito in loco, si sono riscontrate delle difformità edilizie oltre ad **alcuni manufatti abusivi precari**, posti sulla corte della particella 138 (una tettoia, un corpo adiacente al fabbricato colonico simil

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

tettoia posto sul retro del medesimo) e salvo se altro, visto lo stato in cui versano i vari corpi di fabbrica (abitazione colonica non ispezionata all'interno in quanto strutturalmente pericolosa; lo stesso dicasi per la porzione di allevamento che in parte non è crollata).

Nel quadro parti comuni, non risulta rappresentato il bacino di stoccaggio dell'allevamento in quanto in parte insiste oltre la proprietà catastale della società esecutata.

Facendo fare un rilievo topografico dettagliato della pc 138, si potrebbe verificare se la superficie della particella che in fatto è a beneficio della sede stradale e del demanio (parte antistante del greto del fiume Voltre) avente a vista le dimensioni maggiori rispetto alla parte che in fatto è occupata dal bacino di stoccaggio liquami e di conseguenza appurare ulteriormente se possano esistere le condizioni per una permuta con l'Ente proprietario (presumibilmente Demanio dello Stato).

A seguito dell'avvenuto crollo parziale dell'allevamento la planimetria catastale dei medesimi fabbricati non risulta conforme ma lo stesso allevamento potrebbe essere costruito dall'acquirente e la planimetria catastale dell'immobile ritornare ad essere conforme; infatti l'allevamento in parte crollato è ricostruibile.

Lo stesso dicasi per i manufatti precari NON sanabili, per i quali l'esperto prevede la loro integrale rimozione.

Pertanto una volta rimossi i corpi precari e ricostruito l'allevamento in parte crollato le planimetrie catastali sarebbero conformi **fatta eccezione** per i **tre silos** esistenti non rappresentati nelle medesime.

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

Va precisato che fatta eccezione per la porzione della pc138 in fatto occupata da strada e greto del fiume Voltre e porzione del bacino di stoccaggio posta oltre la proprietà, le planimetrie catastali dei fabbricati unitamente alla mappa catastale del Catasto Terreni, rappresentano compiutamente l'immobile pignorato pertanto non necessita una loro nuova redazione, mediante la quale, la rendita catastale, fra l'altro, risulterebbe diminuita per effetto dell'avvenuto crollo parziale.

Pur tuttavia, visto che le medesime planimetrie NON risultano perfettamente conformi allo stato dei luoghi, in sede di determinazione del valore dell'imobile, prudenzialmente, si è operata in perizia, una riduzione di € 4.500,00 del medesimo ai *Punti L6.20.4* e *L6.20.5*, così a compensare gli eventuali costi che l'acquirente potrebbe dover sostenere.

I corpi di fabbrica presenti, fatta eccezione per quelli sopra già descritti quale abusivi, sono ragionevolmente da intendersi esistenti da data anteriore al 01.09.1967 in quanto tutti presenti nell'aerofoto del 1976.

Non si sono rintracciati presso il Comune di Civitella di Romagna precedenti edilizi relativi alla costruzione dell'allevamento, che nel 2004 è stato oggetto di intervento edilizio senza rilievi da parte del Comune medesimo.

Le due abitazioni sono databili entrambe al periodo prebellico del secolo scorso (ben ante 1945).

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi si è relazionato in perizia al *Punto L6.13.3* mentre sulla sanabilità o meno degli abusi edilizi precari, si rimanda al *Punto L6.14*

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

Relativamente al **fabbricato collabente**, insistente sulla **particella 26 e da quello insistente sulla pc 138**, **non è stato possibile eseguire nessun accertamento e\o verifiche all'interno del medesimo**, stante lo stato di pericolosità in cui gli stessi si trovano, pertanto l'unico riferimento utile ed utilizzabile in questa sede (e per la quantificazione del valore in perizia al *Punto L6.20.4* e *L6.20.5*) resta la planimetria catastale, come allegata alla perizia, v. citato doc.L6.02-A.

Per quanto attiene ai terreni agricoli, vista l'ampia estensione del presente Lotto 6 (poco meno di 30 ettari), e stante **la difficoltà ad inquadrare le distinte particelle con le loro coltivazioni** (**l'unica inquadratura è data dalla Tavola Grafica n° 1** mediante **sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto**, **dalla quale si rilevano indicativamente sia le coltivazioni a seminativo e sia le porzioni del compendio immobiliare non coltivate e non coltivabili**), **l'esperto non ha potuto fare un controllo preciso ed univoco, fra le coltivazioni esistenti in loco e quelle indicate nelle rispettive particelle censite al Catasto Terreni e pertanto NON ha provveduto alla modifica delle colture laddove risultassero incongruenze fra quelle come catastalmente indicate e quelle realmente esistenti in loco** (**si rimanda** per una immediata visione alla **Tavola Grafica n° 1** redatta dall'esperto **OLTRE a tutte le verifiche che in loco potrà effettuare l'acquirente**).

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

***

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

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Il complesso immobiliare relativo ai soli **fabbricati insistenti sulla particella 138**, risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le **planimetrie catastali** rappresentative del medesimo (**pc 138 subalterno 1 -abitazione colonica- e pc 138 subalterno 2 – allevamento suinicolo**), che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì.

Relativamente alla planimetria dell'abitazione (**subalterno 1**) **NON si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** (vista la presenza del silos non rappresentato) precisato che **le difformità edilizie** eventualmente riscontrabili fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **potrebbero incidere sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate.

Relativamente alla planimetria dell'allevamento suinicolo (**subalterno 2**) **NON si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** (parte dell'allevamento ad oggi è crollato oltre alla presenza di due silos non rappresentati nella planimetria).

Relativamente alla planimetria dell'**abitazione insistente sulla particella 26 si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** precisato che lo stesso è accatastato quale **categoria F\2 – fabbricato collabente**.

Dal valore di stima, saranno detratti prudenzialmente i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali (abitazione pc 138 sub. 1 e allevamento pc 138 sub. 2 oltre al quadro parti comuni) che sopra si sono già quantificati indicativamente in complessivi **€ 4.500,00**

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

***

CONFINANTI

L'immobile confina con ragione ……. a nord (particelle 12, 13, 58 e 118); ragione …… a nord (particella 120); ragione …… a ovest (particella 107); ragione …… a ovest (particelle 18 e 19); ragione …… a sud (particelle 23 e 47); Fosso delle Traversagne a sud; strada pubblica a est; salvi se altri.

***

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprietà.

***

PROVENIENZA DEL BENE

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

1) ATTO DI COSTITUZIONE SOCIETA' (con **conferimento immobili**) a rogito notaio **ROBERTO ROSOLINO ZAMBELLI del 19 marzo 1991 Rep. 15.469\4613** registrato a Forlì il 08.04.1991 al n° 908 Mod. IV e **trascritto a Forlì il 15 aprile 1991 all'art. 3824**

***

REGIME FISCALE

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.**

***

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

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

***

CASA COLONICA piano terra e primo

PC 138 SUBALTERNO 1

Il fabbricato risulta essere **esistente alla data del 01.09.1967**

Nulla al riguardo è stato rintracciato presso il Comune di competenza.

Essendo "palesemente" di realizzazione più recente, si ritiene, salvo se diversamente l'acquirente potrà dimostrare al riguardo, che la tettoia sul retro sia abusiva e qui si prevede da demolire integralmente oltre all'installazione del silos, per il quale non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia e pertanto il medesimo potrà essere soggetto a Sanatoria Edilizia fatto salvo se necessiterà anche una sanatoria sismica, per la struttura che lo sostiene.

***

ALLEVAMENTO SUINI piano terra

PC 138 SUBALTERNO 2

Il fabbricato risulta essere **esistente alla data del 01.09.1967** (così viene descritto nell'atto notarile di provenienza dei beni) e risulta esistente nella ortofoto della zona del 1976

Nulla è stato rintracciato presso il Comune di competenza relativamente alla **costruzione originaria**.

Successivamente alla costruzione originaria, sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

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

- **CONCESSIONE EDILIZIA n° 1128\1997 del 01.03.1997**

  Prot. n° 10256 relativa alla *COSTRUZIONE DI VASCA DI CONTENIMENTO LIQUAMI SUINICOLI ED OPERE DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE*

I lavori del titolo di cui sopra non sono stati eseguiti.

Dalla visione del progetto architettonico allegato (planimetria in scala 1:500) si rileva l'esistenza del fabbricato colonico e dei due corpi di fabbrica dell'allevamento, di cui uno dotato di tettoia e concimaia; non risultano rappresentati i tre silos.

Si rileva altresì la presenza del lagone di stoccaggio, rappresentato per l'intero all'interno della proprietà (pc 138) anche se così non è (in parte è realizzato oltre la proprietà, su terreno demaniale)

- **DENUNCIA DIINIZIO ATTIVITA' del 01.07.2004**

  Prot. Gen. n° 8814 relativa alla esecuzione di opere di *e) interventi di ristrutturazione edilizia*

I lavori del titolo di cui sopra si riferivano alla riorganizzazione interna dei box dell'allevamento suini, relativi al solo corpo 2; il silos del corpo 2 risulta nel progetto correttamente rappresentato quale esistente.

I due silos di pertinenza dell'allevamento, a parere dell'esperto, appaiono di datazione successiva all'1.09.1967 (vedi anche rilievo fotografico allegato alla perizia, citato doc. L6.04-A), pertanto per i medesimi, in mancanza di titolo autorizzatorio ed in via prudenziale, a tutela dell'acquirente, si prevederà di seguito la possibile richiesta di Sanatoria Edilizia (fatto salvo se necessiti anche quella sismica), quantificandone i relativi costi con deduzione dei medesimi in perizia al *Punto L6.20.4 e L6.20.5*

***

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

Si segnala la presenza nella corte di una tettoia abusiva da demolire integralmente oltre alla presenza del container da rimuovere.

***

CASA COLONICA piano terra e primo - PC 26

Il fabbricato risulta essere **esistente alla data del 01.09.1967**

Nulla al riguardo è stato rintracciato presso il Comune di competenza.

***

Si rimanda, per **i fabbricati**, alla visione della **Tavola Grafica n° 2** e **Tavola Grafica n° 2** e per **i terreni** alla visione della **Tavola Grafica n° 1** entrambe allegate alla perizia.

***

Tutti i fabbricati di cui sopra sono privi dell'Abitabilità\Agibilità che dovrà essere richiesta a cura e spese dell'acquirente nel caso di utilizzo dei medesimi.

***

ULTERIORMENTE, **NON** è stato rintracciato alcun **titolo edilizio** relativo alla realizzazione del **bacino di stoccaggio liquami** (ammesso che all'epoca della sua realizzazione fosse obbligatorio (data di realizzo del medesimo ante 1967? non è dato sapere).

Dalla visione delle foto aeree del 1976 della zona, il bacino di stoccaggio liquami non compare, così come sembra non comparire la tettoia posta di testata all'allevamento fabbricato 1 con l'attuale concimaia.

Dall'ortofoto del 1976 non compare nemmeno il laghetto artificiale posto sulla pc 46

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

***

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Stante le difformità sopra elencate e la loro complessità, l'esperto ha ritenuto necessario redigere le 3 Tavole Grafiche più volte richiamate.

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 edilizio ed urbanistico, visto anche i titoli edilizi sopra citati e l'esistenza dei fabbricati, dichiarata nell'atto notarile di provenianza dei beni, già alla data del 01.09.1967** (unica eccezione la tettoia isolata nella corte da demolire) **e 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.

***

AUTORIZZAZIONE LAGHETTO

Nulla è stato ritrovato al riguardo.

Si rimanda alla perizia *Punto L6.13.3*

***

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

***

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

SANATORIA

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili e stante la complessita della questione ed anche in via prudenziale nei confronti dell'acquirente** (difformità 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**, quantificati dall´Esperto in **€ 8.000,00** complessivi e comprensivi dell´oblazione da versare al Comune **sono stati in perizia detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto L6.20.4 e L6.20.5*

Unitamente alla Sanatoria edilizia potrebbe essere necessaria la presentazione di una sanatoria sismica; ciò dipende da diversi fattori, quali la data di realizzo dell'abuso, le caratteristiche intrinseche dell'opera da sanare, ecc., dati che dovrà attestare il nuovo acquirente.

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

***

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

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

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

Abitazione colonica (Fg 32, pc 138 sub 1)

L'Attestato è stato redatto in data **19.01.2024 n° 02624-519628-2024** ed è quindi valida fino al 19.01.2034. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" EP 253,44** kwh\m^2\anno

Allevamento suinicolo (Fg 32, pc 138 sub 2)

L'Attestato, visto l'utilizzo non è necessario (v. specifica dell'esperto di esenzione dall'obbligo dell'Attestato al Punto successivo).

Abitazione collabente (Fg 32, pc 26)

L'Attestato, visto lo stato di collabenza non è necessario (v. specifica dell'esperto di esenzione dall'obbligo dell'Attestato al Punto successivo).

***

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato, per quanto attiene ai **beni insistenti nella pc 138** (abitazione colonica e allevamento suinicolo con lagone di stoccaggio liquami) e **nella pc 26** (abitazione collabente), **risultano nella disponibilità dell'esecutato** mentre **tutti i terreni** (coltivabili e non per una superficie catastale di **mq 278.009**) **risultano dati in affitto con contratto NON opponibile alla procedura** (quindi all'acquirente) in quanto **sottoscritto in data successiva all'avvenuta notifica del Pignoramento Immobiliare.**

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

Infatti il **Pignoramento è stato notificato** al Legale Rappresentante della soc. esecutata il **4 agosto 2022** ed il **contratto di locazione è stato sottoscritto in data 01.10.2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì il 14.02.2023 al n° 957 Serie 3T**

Il **contratto di affitto dei terreni**, nel caso l'acquirente lo volesse tenere in essere, ha la **durata dal 01.10.2022 al 30.09.2027** con un **canone annuo di € 3.000,00** (tremila/00) da pagarsi in unica rata entro il mese di novembre di ogni anno; lo stesso è soggetto a PAC del valore di € 1.675,96.

In riferimento a quanto sopra, **l'intero immobile dovrà essere lasciato libero e nella piena disponibilità dell'acquirente.**

***

Con osservanza.

Cesenatico lì 25 gennaio 2024

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