

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

**TRIBUNALE DI FORLI'**  
**Esecuzione Immobiliare n° 40\2019**

alla quale sono state riunite la  
**Esecuzione Immobiliare n° 165\2022**  
e la **Esecuzione Immobiliare n° 78\2023**

\*\*\*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
**DOTT. FABIO SANTORO**

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**  
con ALLEGATI

\*\*\*

**LOTTO 1**

**Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate n° 14**  
**Abitazione e allevamento suinicolo**

\*\*\*

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: Dott.ssa Sonia Valeriani

**SOMMARIO**  
**LOTTO 1**  
**MELDOLA - LOCALITA' ROCCA DELLE CAMINATE**

	<b>PREMESSA</b>		<b>pag.</b>	<b>3</b>	
<b>L1</b>	<b>02</b>	<b>IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA</b>		<b>pag.</b>	<b>8</b>
<b>L1</b>	<b>02.1</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE</b>		<b>pag.</b>	<b>11</b>
<b>L1</b>	<b>02.2</b>	<b>DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI</b>		<b>pag.</b>	<b>12</b>
<b>L1</b>	<b>02.2.1</b>	<b>COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52/1985 e s.m.i.</b>		<b>pag.</b>	<b>14</b>
<b>L1</b>	<b>02.3</b>	<b>DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO</b>		<b>pag.</b>	<b>16</b>
<b>L1</b>	<b>02.3.1</b>	<b>COMMENTI</b>		<b>pag.</b>	<b>19</b>
<b>L1</b>	<b>02.4</b>	<b>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>		<b>pag.</b>	<b>20</b>
<b>L1</b>	<b>02.5</b>	<b>RAPPRESENTAZIONE E FOTO</b>		<b>pag.</b>	<b>34</b>
<b>L1</b>	<b>03</b>	<b>PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO</b>		<b>pag.</b>	<b>45</b>
<b>L1</b>	<b>03.1</b>	<b>PROPRIETA'</b>		<b>pag.</b>	<b>45</b>
<b>L1</b>	<b>03.2</b>	<b>TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE</b>		<b>pag.</b>	<b>45</b>
<b>L1</b>	<b>03.2.1</b>	<b>COMMENTI</b>		<b>pag.</b>	<b>46</b>
<b>L1</b>	<b>03.2.2</b>	<b>VINCOLI e\o PATTI DELL'ATTO</b>		<b>pag.</b>	<b>47</b>
<b>L1</b>	<b>03.3</b>	<b>TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO</b>		<b>pag.</b>	<b>47</b>
<b>L1</b>	<b>04</b>	<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE e\o DOC. IPOCATASTALI</b>		<b>pag.</b>	<b>47</b>
<b>L1</b>	<b>05</b>	<b>PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE</b>		<b>pag.</b>	<b>52</b>
<b>L1</b>	<b>06</b>	<b>OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>		<b>pag.</b>	<b>52</b>
<b>L1</b>	<b>07</b>	<b>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO</b>		<b>pag.</b>	<b>52</b>
<b>L1</b>	<b>08</b>	<b>VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.</b>		<b>pag.</b>	<b>53</b>
<b>L1</b>	<b>08.1</b>	<b>VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA</b>		<b>pag.</b>	<b>53</b>
<b>L1</b>	<b>08.2</b>	<b>VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI</b>		<b>pag.</b>	<b>54</b>
<b>L1</b>	<b>08.3</b>	<b>VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI</b>		<b>pag.</b>	<b>54</b>
<b>L1</b>	<b>09</b>	<b>FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI</b>		<b>pag.</b>	<b>56</b>
<b>L1</b>	<b>10</b>	<b>SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO</b>		<b>pag.</b>	<b>57</b>
<b>L1</b>	<b>11-12</b>	<b>DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA</b>		<b>pag.</b>	<b>57</b>
<b>L1</b>	<b>13</b>	<b>PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI</b>		<b>pag.</b>	<b>58</b>
<b>L1</b>	<b>13.1</b>	<b>PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'</b>		<b>pag.</b>	<b>58</b>
<b>L1</b>	<b>13.1.1</b>	<b>COMMENTI</b>		<b>pag.</b>	<b>62</b>
<b>L1</b>	<b>13.2</b>	<b>DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI</b>		<b>pag.</b>	<b>63</b>
<b>L1</b>	<b>13.3</b>	<b>REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47/1985 e s.m.i.</b>		<b>pag.</b>	<b>68</b>
<b>L1</b>	<b>14</b>	<b>SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI</b>		<b>pag.</b>	<b>75</b>
<b>L1</b>	<b>15</b>	<b>ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)</b>		<b>pag.</b>	<b>82</b>
<b>L1</b>	<b>16</b>	<b>ATTESTAZIONE ENERGETICA</b>		<b>pag.</b>	<b>82</b>
<b>L1</b>	<b>17</b>	<b>ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA</b>		<b>pag.</b>	<b>83</b>
<b>L1</b>	<b>18</b>	<b>AGGIORNAMENTI CATASTALI - CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI</b>		<b>pag.</b>	<b>84</b>
<b>L1</b>	<b>19</b>	<b>VARIAZIONI CULTURALI</b>		<b>pag.</b>	<b>85</b>
<b>L1</b>	<b>20</b>	<b>STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA</b>		<b>pag.</b>	<b>85</b>
<b>L1</b>	<b>20.1</b>	<b>CRITERI ADOTTATI</b>		<b>pag.</b>	<b>85</b>
<b>L1</b>	<b>20.2</b>	<b>FONTI INFORMAZIONI</b>		<b>pag.</b>	<b>91</b>
<b>L1</b>	<b>20.3</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>pag.</b>	<b>97</b>
<b>L1</b>	<b>20.4</b>	<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>		<b>pag.</b>	<b>102</b>
<b>L1</b>	<b>20.5</b>	<b>VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>		<b>pag.</b>	<b>107</b>
<b>L1</b>	<b>21</b>	<b>PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b>		<b>pag.</b>	<b>109</b>
<b>L1</b>	<b>22</b>	<b>DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</b>		<b>pag.</b>	<b>110</b>
<b>L1</b>	<b>23</b>	<b>DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b>		<b>pag.</b>	<b>116</b>
<b>L1</b>	<b>24</b>	<b>CODICE FISCALE DELL'ESECUZATO</b>		<b>pag.</b>	<b>116</b>
<b>L1</b>	<b>25-26</b>	<b>VISURA CAMERA DI COMMERCIO SOC. ESECUTATA; CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA</b>		<b>pag.</b>	<b>116</b>
<b>L1</b>	<b>27</b>	<b>CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE</b>		<b>pag.</b>	<b>117</b>
<b>L1</b>	<b>28</b>	<b>REGIME FISCALE DELLA VENDITA</b>		<b>pag.</b>	<b>117</b>
<b>L1</b>	<b>32</b>	<b>CONCLUSIONI DELL'ESPERTO</b>		<b>pag.</b>	<b>119</b>
<b>L1</b>	<b>33</b>	<b>NOTE FINALI DELL'ESPERTO</b>		<b>pag.</b>	<b>120</b>
<b>L1</b>	<b>34</b>	<b>ELENCO ALLEGATI</b>		<b>pag.</b>	<b>120</b>

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

\*\*\*

## **LOTTO 1** **PREMESSA ALLEGATI**

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

\*\*\*

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

\*\*\*

## **LOTTO 1**

**Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate n° 14**  
**Fg 8 particella 54 sub 1 (A\3 - abitazione)**  
**Fg 8 particella 54 sub 2 (D\10 – allevamento suinicolo)**

**INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

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

\*\*\*

**LOTTO 2**

**Comune di Meldola – Strada del Francolini n° 5**

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

**Fg 65 particella 84 – terreno agricolo mq 11.867**

**INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

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

## LOTTO 3

### Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate n° 16

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

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

#### INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

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

\*\*\*

## LOTTO 4

### Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate

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

#### INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

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

\*\*\*

## LOTTO 5

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

Fg 67 particella 5 (sub. 1 A\3 abitazione – sub. 2 D\10 servizi

agricoli e piccolo allevamento suini con vasca liquami)

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

Fg 67 varie particelle di terreno agricolo sup. mq 419.734

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

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

\*\*\*

## LOTTO 6

Comune di Civitella di Romagna – Via Giaggiolo Traversagna snc

Fg 32 particella 138 (sub. 1 A\4 abitazione – sub. 2 D\10

servizi e allevamento suini con concimaia)

Fg 32 particella 26 (F\2 abitazione collabente)

## **Fg 32 varie particelle di terreno agricolo sup. mq 277.649**

### **INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

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

\*\*\*

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

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

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

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

## LOTTO 1

### Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate n° 14

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

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

\*\*\*

**L1.02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)**

\*\*\*

#### L1.02.1) IDENTIFICAZIONE

##### 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. **AEROFOTO DELLA ZONA**





### **AEROFOTO PARTICOLARE DELL'IMMOBILE**

\*\*\*

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.

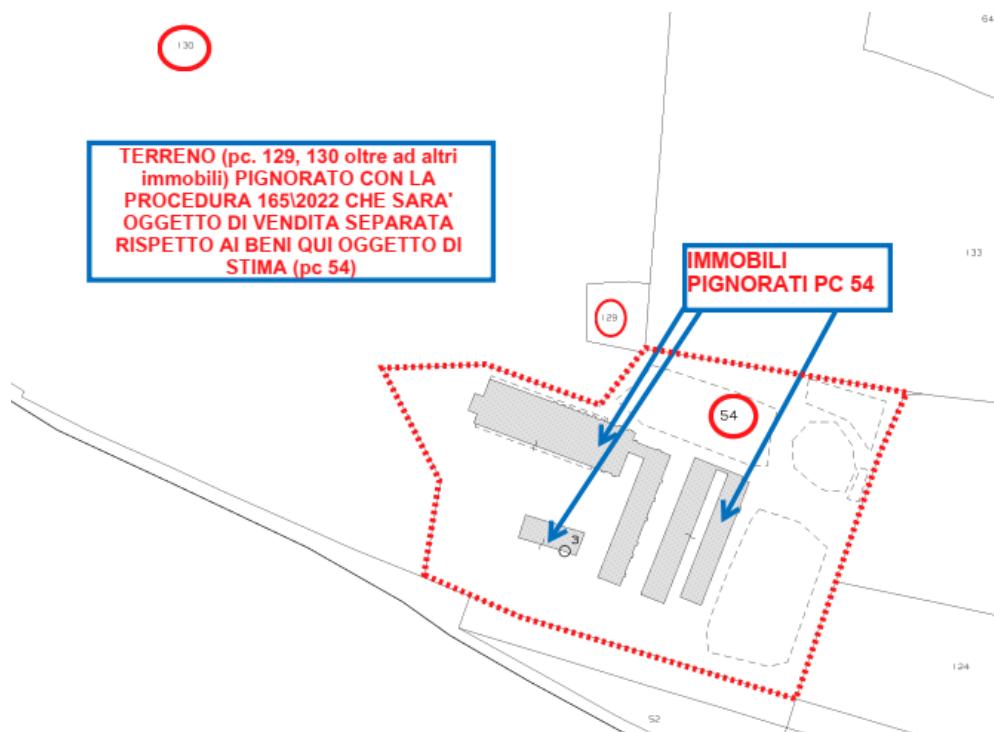
Alla data del sopralluogo (16.12.2021) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili, fatta eccezione per il confine catastale della particella 54 di mq 15.048, materializzato in loco da elementi fissi (recinzioni e simili) solo su parte del perimetro della proprietà; **non 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 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.

#### **Planimetria catastale rappresentativa (fuori scala)**



\*\*\*

### **L1.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

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

[**Note: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità** 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**]

il tutto in capo alla ditta:

*omissis*

*omissis*

**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).**

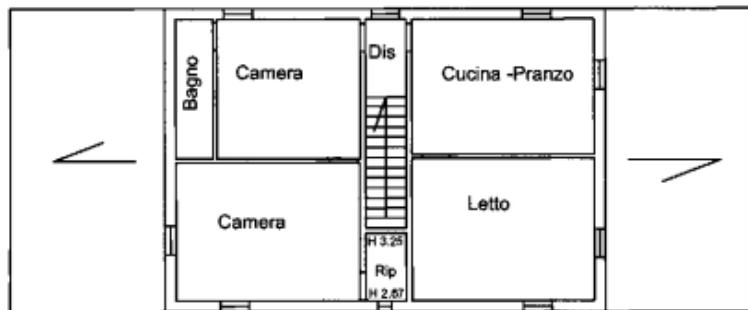
\*\*\*

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**

\*\*\*

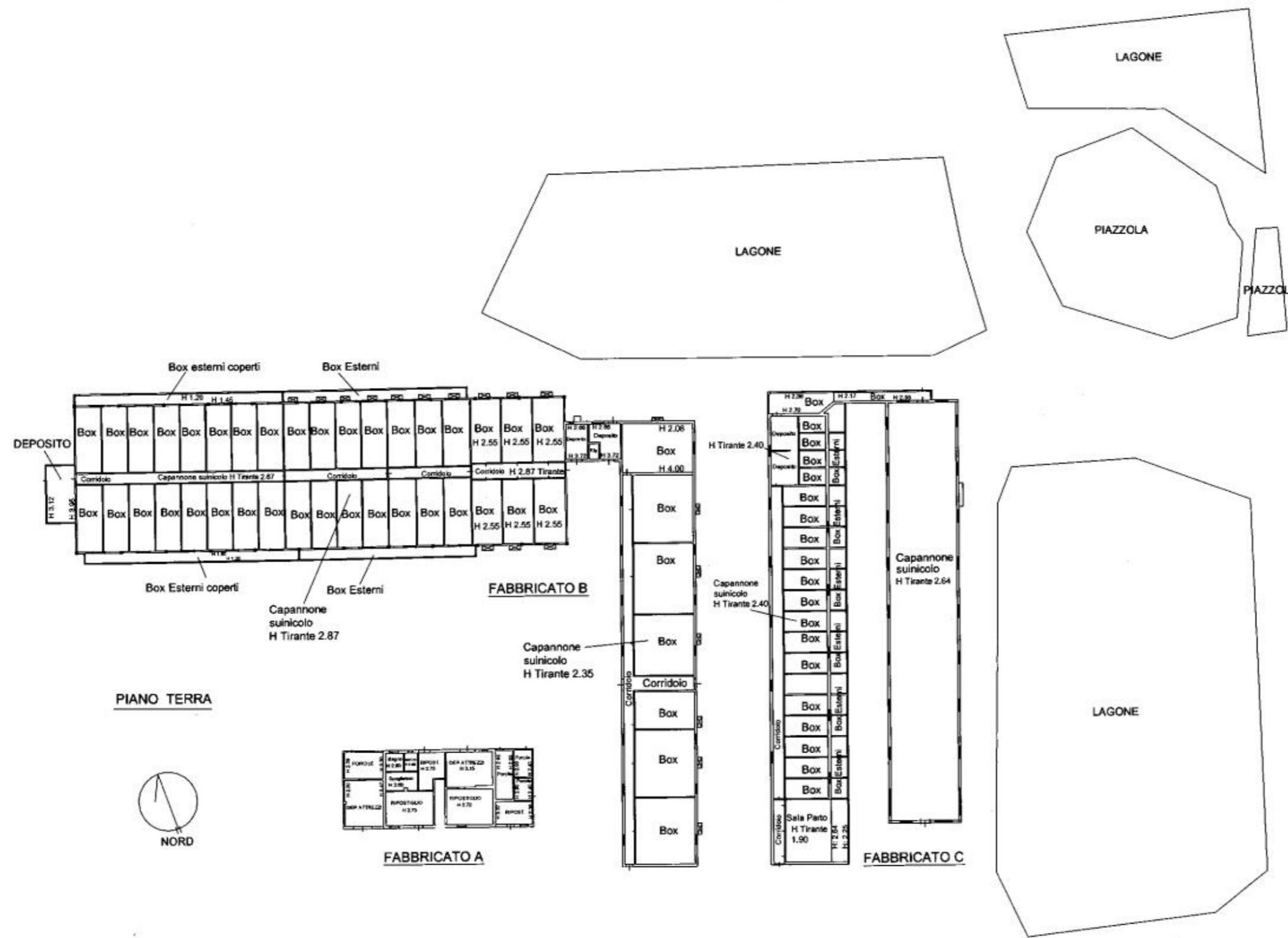
**Planimetrie catastali dell'immobile attuale - fuori scala**



**FABBRICATO A**  
**PIANO PRIMO H 2.68**



**PIANO TERRA**



\*\*\*

### **L1.02.2.1) 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 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 relazionerà meglio di seguito al *Punto L1.13.3* mentre sulla sanabilità delle difformità si rimanda al *Punto L1.14*

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

\*\*\*

### **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 porzioni dei vari corpi di fabbrica).

Dal valore di stima, saranno detratti i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, che qui si quantificano indicativamente in complessivi **€ 5.000,00**

\*\*\*

**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.

\*\*\*

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. L1.02**, i seguenti documenti:

## **SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE**

**Planimetrie dei fabbricati oltre al quadro parti comuni ed elenco subalterni (v. doc. L1.02-A); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile (v. doc. L1.02-B); Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (v. doc. L1.02-C).**

\*\*\*

## **L1.02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 530 del 21.02.2019**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 40\2019**

**I dati catastali indicati nel pignoramento, sono corrispondenti a quelli catastali;** l'immobile di cui al presente **Lotto 1**, viene catastalmente così descritto:

#### ***Catasto dei Fabbricati di Meldola***

***Foglio 8, particella 54 sub. 1, Categoria A\3 [abitazione]***

***Foglio 8, particella 54 sub. 2, Categoria D\10 [allevamento suinicolo]***

**oltre alla comproprietà proporzionale delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione, oltre alla descrizione dell'immobile di cui al successivo Lotto 2**

**I singoli diritti sul bene spettante all'esecutato sono stati correttamente così descritti “... *beni di proprietà...*”**

Ancorché genericamente richiamate nel Pignoramento, **non risulta riportata la puntuale descrizione catastale della corte comune (in fatto esclusiva** dei beni pignorati di cui al presente Lotto 1), distinta al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Meldola**, **Foglio 8, particella 54 subalterno 3 B.C.N.C. – corte comune a tutti i sub.** e nemmeno quella del **Catasto Terreni**,

relativa al **terreno su cui sono eretti** i vari corpi di fabbrica, **Foglio 8**  
**particella 54**, ente urbano di **mq 15.088**.

\*\*\*

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 2586 del 07.03.2019**

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

Come nel Pignoramento, anche nella **Nota di Trascrizione, non risultano riportati** per l'immobile, i dati relativi alle parti comuni dei fabbricati e quelli del terreno su cui è eretto l'intero fabbricato condominiale.

Nella “*Sezione “D – Ulteriori Informazioni”* della Nota medesima non vi sono descrizioni.

\*\*\*

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 2802 del 04.08.2022**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 165\2022**

**I dati catastali** indicati nel **pignoramento** di cui sopra, **si riferiscono fra gli altri, agli immobili di cui al presente Lotto 1 (subalterni 1 e 2).**

L'immobile di cui al presente **Lotto 1**, viene catastalmente così descritto:

***Catasto dei Fabbricati di Meldola***

***Foglio 8, particella 54 sub. 1, Categoria A\3 [abitazione]***

***Foglio 8, particella 54 sub. 2, Categoria D\10 [allevamento suinicolo]***

**I singoli diritti sul bene spettanti all'esecutato** relativamente ai **subalterni 1 e 2** sono stati **correttamente** così descritti:

“... i seguenti immobili di proprietà ....”

Nel Pignoramento, **non risulta riportata la puntuale descrizione catastale della corte comune (in fatto esclusiva)** dei beni pignorati di cui al presente Lotto 1), distinta al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Meldola, Foglio 8, particella 54 subalterno 3 B.C.N.C.** – **corte comune a tutti i sub.** e nemmeno quella del **Catasto Terreni**, relativa al **terreno su cui sono eretti i vari corpi di fabbrica, Foglio 8 particella 54**, ente urbano di **mq 15.088**.

\*\*\*

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 11979 DEL 09.09.2022**

**I dati catastali ed i rispettivi diritti degli esecutati** relativi agli immobili pignorati, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento e sopra indicati (Lotto 1)** che qui non si ripetono.

Come nel Pignoramento, anche nella **Nota di Trascrizione, non risultano riportati** per l'immobile, i dati relativi alle parti comuni dei fabbricati e quelli del terreno su cui è eretto l'intero fabbricato condominiale.

Nella “*Sezione “D – Ulteriori Informazioni”* della Nota medesima non vi sono descrizioni di precisazione di interesse per quanto sopra (sono indicati i dati dei rappresentanti della società esecutata).

\*\*\*

**PIGNORAMENTO Cron. 1219 del 04.05.2023 rif. Es. Imm. 78\2023**

e **NOTA DI TRASCRIZIONE ART. 6300 del 19.05.2023**

Nulla da riferire, in quanto **il pignoramento** di cui sopra **non colpisce l'immobile di cui al presente Lotto 1.**

### **L1.02.3.1) COMMENTI**

#### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 530 del 21.02.2019**

#### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 2802 del 04.08.2022**

La **mancata puntuale indicazione**, sia nei Pignoramenti Immobiliari che nelle relative Note di Trascrizione dei medesimi, dei **dati catastali** relativi **alla sola particella su cui sorge l'intero complesso di fabbricati** (foglio 8, particella 54, E.U. di mq 15.088) **oltre** al **bene comune non censibile**, foglio 178, particella 548 subalterno 3 - B.C.N.C. corte comune ai sub. 1 e 2, a parere dello scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati, identificano correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento immobiliare per la intera e piena proprietà.**

Ai sensi dell'art. 2912 c.c. (“*Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata*”), i **beni comuni**, che sono da intendersi **quale pertinenza** dell'immobile principale pignorato, sono da intendersi pignorati anch'essi, anche se non espressamente e puntualmente indicati nel Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione.

**Si ritiene comunque opportuno**, nel caso di specie, **indicare nel Decreto di Trasferimento Immobiliare** oltre ai dati catastali dei due fabbricati come riportati nel Pignoramento e Nota di Trascrizione, **anche quelli del Catasto Fabbricati** relativi al **foglio 8, particella 54 subalterno 3**, B.C.N.C. corte comune ai sub. 1 e 2 oltre ai dati del **Catasto Terreni** relativi al terreno su cui sono eretti i vari fabbricati, **foglio 8, particella 54**, E.U. di **mq 15.088** catastali.

\*\*\*

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

\*\*\*

#### **L1.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

**Complesso di fabbricati ad uso allevamento suinicolo con annessi servizi e sistema di stoccaggio liquami** al piano terra e **abitazione** al piano primo con servizi 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** ca. dal centro storico di Meldola.

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

\*\*\*

L'immobile è composto da vari corpi di fabbrica che si elevano per un piano fuori terra, fatta eccezione per l'abitazione che si eleva per due piani fuori terra.

L'intero compendio immobiliare è **eretto sul terreno** sopra catastalmente già descritto, che in parte costituisce il sedime degli esistenti fabbricati, avente complessivamente la superficie catastale di **mq 15.088**

**I confini catastali dell'intero immobile, non risultano in loco per buona parte di esso materializzati;** pertanto si renderà **necessario l'intervento di un topografo, per picchettare i confini di proprietà** sulla base della planimetria catastale ed in riferimento alle

particelle prive di recinzione, fatte le necessarie verifiche relativamente ai frazionamenti che hanno costituito le stesse e quant'altro necessario ed opportuno verificare sotto il profilo topografico, per addivenire alla più puntuale e precisa definizione dei confini dell'immobile ad oggi non materializzati in loco.

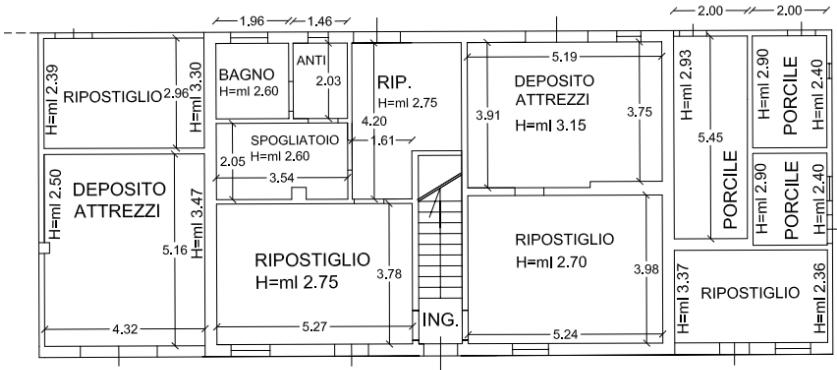
Ulteriormente, **sull'immobile pignorato grava la servitù** (come in fatto esistente) **per il passaggio** di **linea elettrica aerea**, indicativamente posta fra l'abitazione e l'allevamento sul retro della medesima, che attraversa la proprietà con andamento parallelo ai due corpi di fabbrica sopra citati.

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via Strada Rocca delle Caminate con accesso antistante il civico n° 14 (abitazione).

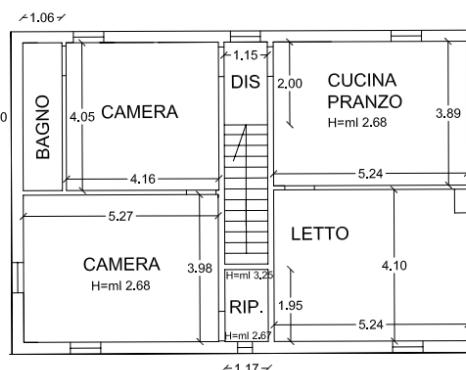
Alla data del sopralluogo (16.12.2021) l'immobile si presentava **ben identificato ed identificabile fatto salvo** per i confini di proprietà che **non sono materializzati in loco** e per i quali necessita eseguire verifiche topografiche per individuarne la corretta collocazione.

\*\*\*

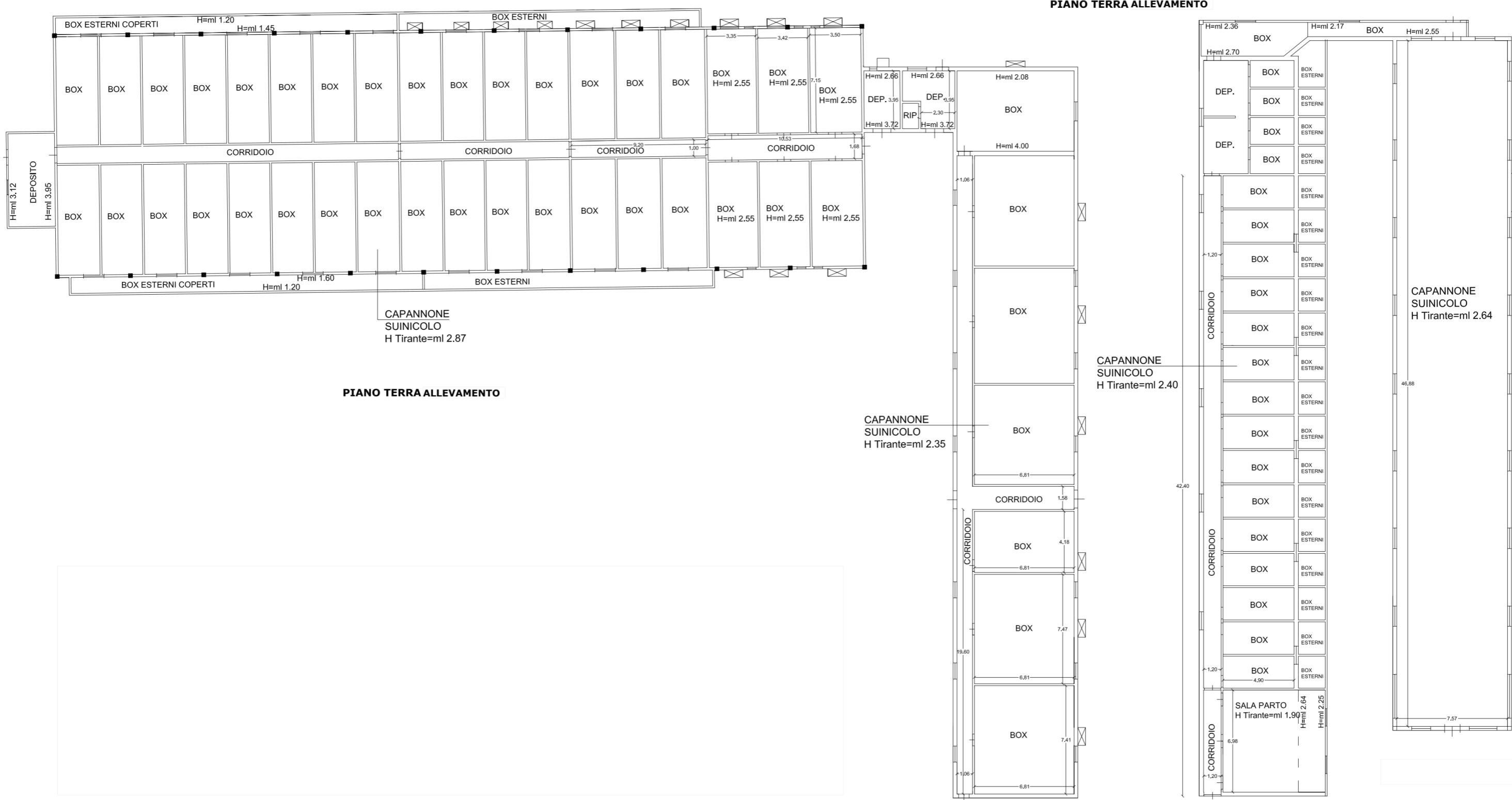
**Di seguito, la planimetria fuori scala dell'immobile pignorato, desunta dalla Tavola Grafica n° 1 – Stato di fatto dell'immobile redatta dall'esperto.**



**PIANO TERRA ABITAZIONE**



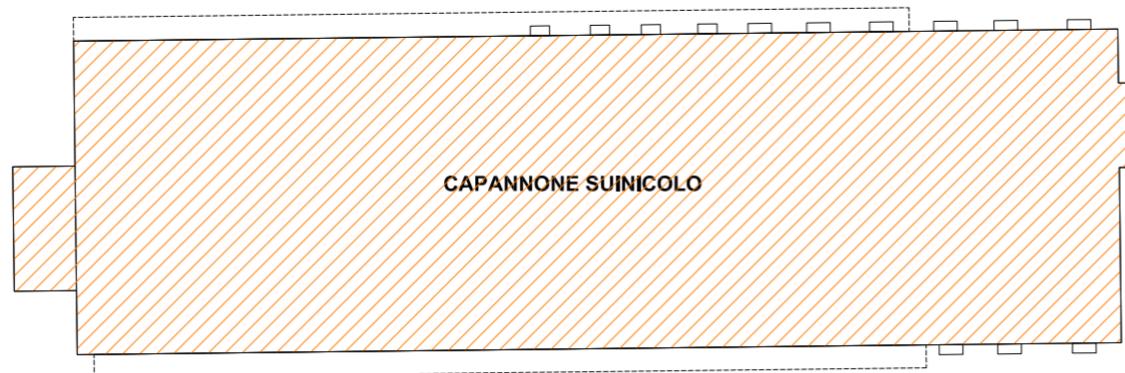
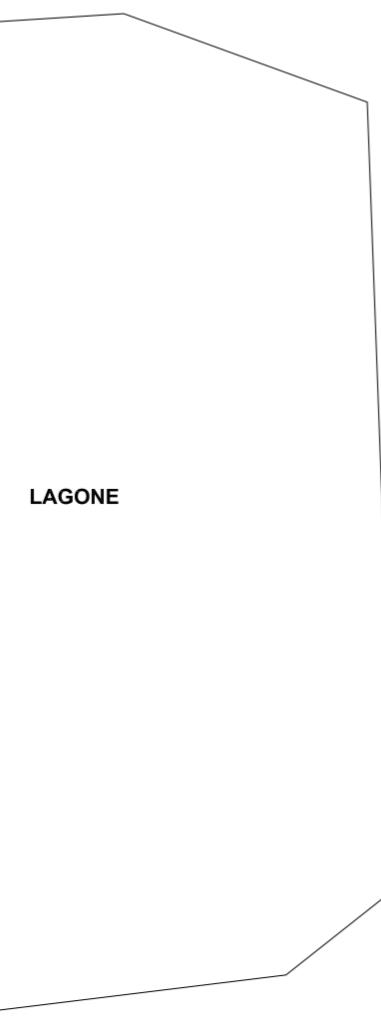
**PIANO PRIMO ABITAZIONE**



**LEGENDA**

 **FABBRICATO A  
(ABITAZIONE)**

 **FABBRICATO B  
(ALLEVAMENTO SUINICOLO)**

**PLANIMETRIA GENERALE****PIANO TERRA****PIANO PRIMO****PIANO TERRA****PIANO TERRA**

\*\*\*

**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**;

\*\*\*

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 linda 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** (si relazionerà al *Punto L1.13.3*) aventi la superficie di **mq 51,15** ca.

\*\*\*

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 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.

Come meglio si relazionerà di seguito al *Punto L1.13.3 e Punto L1.14*, 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; 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 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 di seguito 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 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. 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 riferirà al *Punto L1.13.3*; vista la datazione di talune difformità, eseguite unitamente ai lavori del titolo edilizio di riferimento, potrebbero, previa puntuale verifica con l'Ufficio Tecnico Comunale, intendersi assimilabili a quelle rientranti nelle cd. *tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e comunque in ogni caso, fatta salva la demolizione del manufatto posto sul lato ovest della casa colonica. Qualora **le difformità o parte di esse, non rientrino** nell'articolato di cui sopra, si renderà necessaria la **presentazione di una Sanatoria edilizia** (per le opere sanabili e con demolizione o messa in pristino di quelle non sanabili e **fatto ulteriormente salvo se possa risultare necessaria anche una sanatoria sismica**).

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

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

\*\*\*

Le finiture interne sono state sopra sinteticamente descritte, rimandando ulteriormente all'allegato rilievo fotografico (v. succ. doc. L1.04-A per gli esterni e L1.04-B per gli interni).

Le stesse appaiono idonee per l'utilizzo dell'allevamento (visti anche gli impianti di cui il medesimo è dotato e ferme restando le opere di manutenzione di cui dovesse necessitare), mentre l'abitazione, allo stato attuale, non ha tutti 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 ed ulteriori due utenze per l'allevamento oltre a serbatoio per il GPL che serve ad alimentare l'impianto di riscaldamento dell'allevamento (corpo di maggiori dimensioni) oltre alle stufette poste in parte del medesimo corpo di allevamento ove vengono posti gli animali da svezzare (dai 28 giorni dalla nascita fino a 60 giorni ca.). L'utenza idrica dell'abitazione, come riferito dall'esecutato, è data dalla rete del pubblico acquedotto.

Per l'allevamento, l'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di sistema di pompaggio, che attinge l'acqua da laghetti posti nel terreno adiacente sul lato ovest rispetto all'allevamento (terreni che saranno oggetto di separata stima, succ. Lotto 3) e la deposita nelle cisterne poste nella corte del complesso immobiliare, dalle quali, per caduta arriva all'allevamento.

**Nella perizia che sarà redatta dell'immobile di cui al Lotto 3, sarà previsto il mantenimento della servitù di emungimento dell'acqua dagli esistenti laghetti a beneficio e per l'uso dell'allevamento suinicolo qui oggetto di stima.**

#### **IMPIANTI**

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

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, con due boiler 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, 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.

**Allevamento**: si riferirà di seguito.

\*\*\*

## MILLESIMI

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

\* \* \*

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, successivi citati doc. L1.04-A per gli esterni e doc. L1.04-B per gli interni.

\* \* \*

# **REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di ALLEVAMENTO presso ARPAE FORLI'**

Si è proceduto all’accesso agli atti presso ARPAE Forlì per verificare la regolarità dell’attività di allevamento suinicolo esercitata negli immobili pignorati, oltre alla capienza del medesimo in termini di capi, qualificazione dei medesimi, del peso vivo max allevabile oltre alla verifica della regolarità dell’impianto di stoccaggio liquami per il successivo spandimento nei terreni di proprietà dell’esecutato (di notevoli dimensioni ed oggetto di separate stime, in quanto colpite dal pignoramento di cui alla Esecuzione Immobiliare n° 165\2022) o detenuti in affitto dall’esecutato medesimo e di proprietà di terzi soggetti.

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

4 019F002 SUINI MELDOLA VIA ROCCA DELLE CAMMINATE NO S 4 N 29.0402 26.9153 14088.0 N N

#### QUADRO 6 DATI TRATTAMENTO DEI LIQUAMI DELL'ALLEVAMENTO N°

QUADRO 5 DATI DELLA CONSISTENZA, DELLA PRODUZIONE DI EFFLUENTI E AZOTO DELL'ALLEVAMENTO 4 -019FO00 -SUINI

3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	Riferimento per notte
Descrizione categoria	Tipo di stabulazione	Dett. stabulazione	Capi	UBA	Peso vivo medio a capo	Peso vivo totale	Parametro del volume	Parametro dell'azoto netto al	Avviato a trattamento			Avviato allo stoccaggio tal			Parametro del volume	Volume prodotto	Parametro azoto netto al campo	Azoto netto al campo	Azoto totale
									Codice	Volume	Azoto	Volume	Azoto	Volume	kg N/t	kg/anno	kg/anno	kg/anno	
SCROFE IN GESTAZIONE	IN BOX MULTIPLO CON CORSIA DI DEFECAZIONE ESTERNA	PAVIMENTO PIENO E CORSIA ESTERNA FESSURATA	130		180.0	23.4	55.0	93.5	12	1287	2188				0.0	0	0.0	0	2188
SCROFE IN GESTAZIONE	IN POSTA SINGOLA	PAVIMENTO TOTALMENTE FESSURATO	140		180.0	25.2	37.0	93.5	12	932	2356				0.0	0	0.0	0	2356
SCROFE IN ZONA PARTO (COMPRESO SUINETTI FINO A 6 K)	IN GABBIE	SOPRAELEVATE CON FOSSA DI STOCCAGGIO SOTTOSTANTE E RIMOZIONE A FINE CICLO, OPPURE CON ASPORTAZIONE MECCANICA O CON RICIRCOLO	64		183.6	11.7	55.0	93.5	12	646	1099				0.0	0	0.0	0	1099
LATTONZOLI (7_30 KG)	IN GABBIE MULTIPLE	SOPRAELEVATE O NON E RIMOZIONE CON ACQUA DELLE DEIEZIONI RICADENTI SUL PAVIMENTO PIENO SOTTOSTANTE	1200		18.00	21.6	55.0	111.2	12	1188	2402				0.0	0	0.0	0	2402
MAGRONCELLO (31-50 KG)	IN BOX MULTIPLO CON CORSIA DI DEFECAZIONE ESTERNA	PAVIMENTO PIENO (ANCHE CORSIA ESTERNA), LAVAGGIO AD ALTA PRESSIONE	400		40.00	16.0	55.0	110.0	12	880	1760				0.0	0	0.0	0	1760
Totale allevamento			1934		97.9				4934	9805						0		0	9805

QUADRO 7 DATI ALTRI EFFLUENTI NON PALABILI DELL'ALLEVAMENTO N° 4

1	2	3	4		
Altri liquami					
Prodotti in zona mungitura		Coefficiente	Volume		
		m²	Precipitazioni medie annuali al netto perdite evaporazione (m/anno per unità di sup.)	m³/anno	
Acque meteoriche da recinti esterni		0.00	0.35	0.00	
Acque meteoriche da platee di stoccaggio		180.00	0.35	63.00	
Altre				712.60	
Totale				775.60	

QUADRO 8 DATI RIEPILOGO EFFLUENTI ALLEVAMENTO N° 4

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Liquame											
stoccati tal quale	776	0	0.00			0	0	0	0	776	0
dopo trattamento	4736	9216	1.95			0	0	0	0	4736	9216
Totale allevamento	5512	9216	1.67			0	0	0	0	5512	9216
TOTALE CAPACITA'				180	2711						
Palabili											
letame	0	0	0.00			0	0	0	0	0	0
dopo trattamento del liquame	197	588	2.98			0	0	0	0	197	588
Totale allevamento	197	588	2.98			0	0	0	0	197	588
TOTALE CAPACITA'				90	0						

Per l'allevamento in questione, è stata 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. doc. L1.03-C).

La **Relazione Geologica** si allega (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, si allega (v. doc. **L1.03-E**)

\*\*\*

### **POZZO ESISTENTE**

Durante la stesura del presente elaborato, l'esperto ha appreso dall'esecutato dell'esistenza di un pozzo, posto antistante la casa colonica, denunciato in data 29.05.1995 alla Regione Emilia Romagna, per uso domestico, avente profondità di ml 16,00 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.**

## **L1.02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

### **STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima (del suo stato di fatto, di quello rappresentativo degli abusi e difformità edilizie, delle sue superfici determinate per le varie porzioni del medesimo), viene fornita dalle **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, ciascuna **in scala di rappresentazione adeguata** alle dimensioni di quanto da rappresentare (scala 1:100, 1.200), che sono le seguenti:

**Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare** da riferirsi agli esistenti **fabbricati** (allevamento suinicolo e fabbricato uso abitazione colonica);

**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;**

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

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 3** si allegano rispettivamente (v. doc. L1.03-A, L1.03-B e L1.03-C).

\*\*\*

## DIFFORMITA' ED ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

**Si relazionerà meglio in seguito al *Punto L1.13.3* per quanto attiene alla descrizione degli **abusì e diffornità edilizie**, mentre al ***Punto L1.14*** si tratterà della Sanatoria Edilizia con **quantificazione indicativa** (vista la complessità) **dei costi** necessari per la Sanatoria da intendersi a carico dell'acquirente, che saranno **detratti dal valore dell'immobile** al *Punto L1.20.4 e L1.20.5***

**Si rimanda ulteriormente alle **3 Tavole Grafiche** redatte dall'esperto.**

\*\*\*

## RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni e degli interni che si allegano (v. **doc. L1.04-A esterni, doc. L1.04-B interni abitazione e L1.04-C interni allevamento**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

\*\*\*

\*\*\*

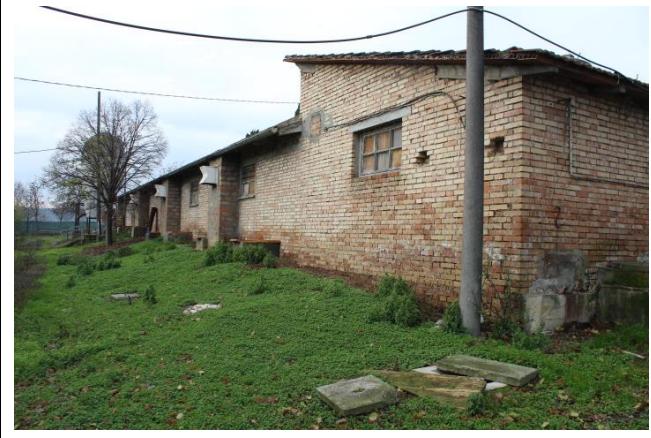
\*\*\*

\*\*\*

**FOTO ESTERNI**  
**CASA COLONICA e ALLEVAMENTO**

	
<b>PROSPETTO FRONTE STRADA A SUD</b>	<b>RETRO PROSPETTO A NORD</b>
	
<b>RETRO PROSPETTO A NORD</b>	<b>RETRO PROSPETTO A NORD</b>
	
<b>LATO EST</b>	<b>PROSPETTO A SUD</b>

	
<b>ALLEVAMENTO CORPO 1</b>	<b>ALLEVAMENTO CORPO 1</b>
	
<b>ALLEVAMENTO CORPO 1, CONFINE A NORD</b>	<b>CORPO 1, MANUFATTO OGGETTO DI CONDONO (ad oggi non rilasciato)</b>
	
<b>LAGONE LIQUAMI A NORD</b>	<b>TRATTAMENTO LIQUAMI</b>

	
<b>ALTO LAGONE LIQUAMI A EST</b>	<b>VISTA ALLEVAMENTO DA EST. DA NOTARE LA LINEA ELETTRICA CHE ATTRAVERSA LA INTERA PROPRIETA'</b>
	
<b>RETRO DEL CORPO 3 e 4. PARTICOLARE MANUFATTI CONDONATI (condono ad oggi non rilasciato)</b>	<b>INTERNO FRA CORPO 2 E CORPO 3</b>
	
<b>FRONTE STRADA CORPO 2</b>	<b>FRONTE STRADA CORPO 3</b>

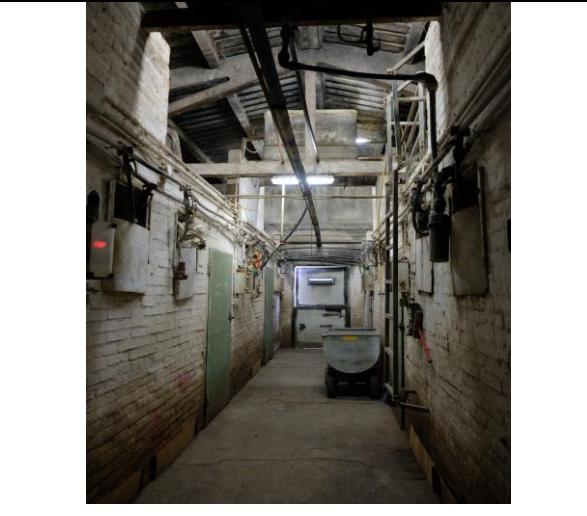
	
<b>FRONTE STRADA CORPO 4</b>	<b>CORTE INTERNA FRA CORPO 2 E CORPO 3</b>
	
<b>CORTE INTERNA FRA CORPO 3 E CORPO 4</b>	<b>VISTA DELL'ALLEVAMENTO FRONTE STRADA CORPI 3 E 4</b>
	
<b>ZONA FRA ALLEVAMENTO CORPO 1 A SINISTRA E CORPO 2 A DESTRA</b>	<b>PARTICOLARE CISTERNE ACCUMULO ACQUA ALLEVAMENTO</b>

## FOTO INTERNI - ABITAZIONE

	
<b>CUCINA PIANO PRIMO</b>	<b>LETTO 1 PIANO PRIMO</b>
	
<b>PARTICOLARE LESIONE STRUTTURALE NELLA CAMERA DA LETTO 1</b>	<b>CAMERA DA LETTO 2</b>
	
<b>BAGNO</b>	<b>CAMERA DA LETTO 3</b>

	
<b>PIANO TERRA, SERVIZI</b>	<b>LOCALE SERVIZIO LATO OVEST DEL FABBRICATO</b>
	
<b>MANUFATTO ABUSIVO, DA DEMOLIRE, POSTO SUL LATO OVEST DEL FABBRICATO</b>	<b>ANTIBAGNO CON BOILER</b>
	
<b>DEPOSITO</b>	<b>PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITA A PORCILE</b>

## **FOTO INTERNI - ALLEVAMENTO**

	
<b>CORPO 1</b>	<b>CORPO 1</b>
	
<b>CORPO 1, PARTICOLARE COPERTURA</b>	<b>CORPO 1</b>
	
<b>CORPO 2</b>	<b>CORPO 2</b>



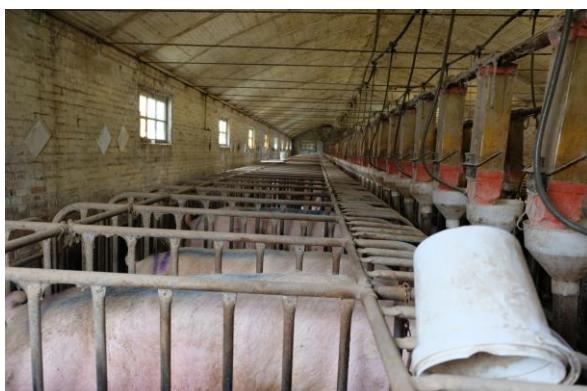
**CORPO 2**

**CORPO 2**



**CORPO 3**

**CORPO 3**



**CORPO 4**

**CORPO 4**

**L1.03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

**L1.03.1) PROPRIETA'**

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

**L1.03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

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

**1) ATTO DI 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**

Le particelle dell'epoca indicate nell'atto, che attualmente costituiscono la particella 54 di mq 15.088, sono, fra le altre, la particella 66 di mq 1305 di cui mq 262 costituiscono l'attuale pc 129 mentre **mq 1.043** sono stati accorpati nella attuale pc 54; la particella 38 di mq 105.658 di cui mq 90.390 costituiscono l'attuale pc 130, mq 2.467 costituiscono l'attuale pc 98 mentre **mq 12.801** sono stati accorpati nell'attuale pc 54; **la particella 54 di mq 1.244**, così nell'insieme a formare la attuale superficie della attuale pc 54 di mq 15.088

**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.

\*\*\*

### **L1.03.2.1) COMMENTI**

Nell'atto di cui sopra, l'immobile viene descritto con i soli dati delle particelle dei terreni in quanto all'epoca i fabbricati non risultavano censiti al Catasto Edilizio Urbano.

**Nell'atto di cui al punto 1), i riferimenti della Sanatoria in corso**  
**relativi al presente immobile sono stati invertiti con l'immobile di cui**  
**al successivo Lotto 5** (sito lungo la strada Bivio Teodorano-Piandispino a Meldola).

Infatti per l'immobile del Lotto 1, nell'atto si cita testualmente “*per i fabbricati colonico e rusticale sito in Comune di Meldola, Via Rocca Caminate [...] n. 0144761109*” mentre dall'esame della pratica edilizia, l'esperto ha appurato **trattarsi del Modello 47\85-R n. 0169314701**

**Allo stesso modo, per l'immobile di cui al successivo Lotto 5, si cita il riferimento del Mod. 47\85-R n. 0169314701 anziché il riferimento numerico corretto n. 0144761109**

**Considerato che la Sanatoria della detta pratica di condono edilizio ad oggi non è stata ancora rilasciata** (v. succ. Punto L1.13.1) **l'esperto qui non è in grado di riferire se possa necessitare o meno una rettifica dell'atto notarile su citato.**

\*\*\*

### **L1.03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nei su citati atti **non risultano** riportati vincoli e\o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

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

\*\*\*

### **L1.03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

**L'atto di provenienza del bene** (terreno) è **di datazione ultraventennale.**

\*\*\*

**I titoli di cui sopra si allegano** e precisamente quello di cui al **punto 1)** del **19.03.1991** (v. doc. L1.05-A); la Nota di Trascrizione dell'atto di cui al punto 2) del **17.09.1997** (v. doc. L1.05-B).

\*\*\*

### ***L1.04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.***

#### **Iscrizioni - Trascrizioni**

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

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

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

\*\*\*

**ISCRIZIONE n° 1148 del 07.03.2007**

Ipoteca Volontaria per € 2.400.000,00 complessivi di cui **sorte € 1.200.000,00 a favore**

*omissis*

**contro**

*omissis*

*omissis*

sulla **quota di 1\1 di proprietà**, fra gli altri, dell'immobile sito in Comune di Meldola, **Catasto Terreni, Foglio 8**

**particella 66 di mq 1.305** [n.d.r.: ora in parte, per **mq 1.043 pc 54** ed interamente pc 129 di mq 262]

**particella 54 di mq 1.244** [n.d.r.: ora **parte** della maggior **particella 54 di mq 15.088**]

**particella 97 di mq 103.191** [n.d.r.: ora in parte, per **mq 12.801 pc 54** ed interamente pc 130 di mq 90.390

\*\*\*

**ISCRIZIONE n° 6013 del 29.12.2008**

Ipoteca Volontaria per € 530.000,00 complessivi di cui **sorte € 265.000,00**

**a favore**

*omissis*

**contro**

*omissis*

*omissis*

sulla **quota di 1\1 di proprietà**, fra gli altri, dell'immobile sito in Comune di Meldola, **Catasto Terreni, Foglio 8**

**particella 66 di mq 1.305** [n.d.r.: ora in parte, per **mq 1.043 pc 54** ed interamente pc 129 di mq 262]

**particella 54 di mq 1.244** [n.d.r.: ora **parte** della maggior **particella 54 di mq 15.088**]

**particella 97 di mq 103.191** [n.d.r.: ora in parte, per **mq 12.801 pc 54** ed interamente pc 130 di mq 90.390

\*\*\*

**ISCRIZIONE n° 3625 del 14.12.2018**

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto Inguntivo  
per € 150.000,00 complessivi di cui **sorte € 430.853,27 [n.d.r.: l'importo  
totale indicato nella nota è inferiore alla quota capitale]**

**a favore**

*omissis*

**contro**

*omissis*

*omissis*

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

**Catasto Fabbricati, Foglio 8**

**particella 54 subalterno 1** (categoria A\3)

**particella 54 subalterno 2** (categoria D\10)

\*\*\*

**TRASCRIZIONE n° 2586 del 07.03.2019**

Verbale Pignoramento Immobili Cron. 530 del 21.02.2019

**a favore**

*omissis*

**contro**

*omissis*

sulla **quota di 1\1 di proprietà**, fra gli altri, dell'immobile sito in Comune

di Meldola, **Catasto Fabbricati, Foglio 8**

**particella 54 subalterno 1** (categoria A\3)

**particella 54 subalterno 2** (categoria D\10)

\*\*\*

**TRASCRIZIONE n° 11979 del 09.09.2022**

Verbale Pignoramento Immobili Cron. 2802 del 04.08.2022

**a favore**

*omissis*

**contro**

*omissis*

*omissis*

sulla **quota di 1\1 di proprietà**, fra gli altri, dell'immobile sito in Comune  
di Meldola, **Catasto Fabbricati, Foglio 8**

**particella 54 subalterno 1** (categoria A\3)

**particella 54 subalterno 2** (categoria D\10)

\*\*\*

I dati catastali indicati nei Pignoramenti sono corretti e **corrispondono** a  
quelli indicati nelle relative Note di Trascrizione dei medesimi atto (v. punto  
L1.02.3).

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

\*\*\*

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

\*\*\*

**L1.05) PREnda VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE  
DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

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

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi citato doc. L1.02-A e successivi.

\*\*\*

**L1.06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE  
RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

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

\*\*\*

**L1.07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO  
ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO  
IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO..... CONGRUITA' DEL CANONE  
PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....**

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

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, che è stato fornito all'esperto dall'esecutato) non opponibile alla procedura. Il contratto di comodato gratuito si allega (**v. doc. 07**)

\*\*\*

**L1.08) ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI ..... O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;**

**L1.08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di Costituzione Società con conferimento di beni immobili, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

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

Si deve segnalare che l'immobile è attraversato da linea elettrica e che in favore dell'allevamento, come in fatto già esistente, sarà mantenuta la servitù di emungimento dell'acqua dai laghetti esistenti su parte della proprietà del succ. immobile Lotto 3

\*\*\*

**L1.08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO  
ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

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

L'immobile non ricade in aree soggette al vincolo idrogeologico, ma ricade in area a rischio frana medio – R2

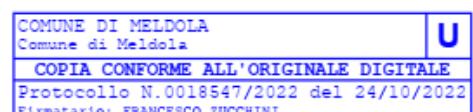
\*\*\*

**L1.08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI e  
ADOTTATI**

L'esperto, per l'immobile pignorato eretto sulla particella 54 di mq 15.088, ha proceduto a richiedere al Comune di Meldola, il Certificato di Destinazione Urbanistica, che limitatamente alla descrizione delle previsioni urbanistiche e vincoli, si inserisce nel testo del presente elaborato, per consentire così all'acquirente, una visione immediata dei medesimi.

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Foglio n. 8 e mappale/i 54



è interessata da **Aree non percorse dal fuoco**

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

è interessata da **Zone non soggette a vincolo idrogeologico**

Foglio n. 8 e mappale/i 54(p)

è interessata da **Autorita' di bacino - Art. 13 - R2 - area a rischio frana medio**

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

Foglio n. 8 e mappale/i 54

è interessata da **Depositi alluvionali terrazzati**  
regolata dall'articolo: 2.17 del P.S.C.

Foglio n. 8 e mappale/i 54(p)

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

è destinata a **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo - olivicola e presenza di elementi naturalistico - ambientali - A-18a**  
regolata dall'articolo: 3.34 del P.S.C.

è interessata da **Crinali**  
regolata dall'articolo: 2.8 del P.S.C.

è interessata da **Fascia di rispetto stradale - DPR 495/92 e s.m.i.**  
regolata dall'articolo: n.d. del P.S.C.

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

Foglio n. 8 e mappale/i 54(p)

è destinata a **Allevamenti - tavole P2 RUE**  
regolata dall'articolo: n.d. del R.U.E.

è destinata a **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle - A-19b**



è destinata a **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo - olivicola e presenza di elementi naturalistico - ambientali - A-18a**  
regolata dall'articolo: 3.3.2 del R.U.E.

è interessata da **Fascia di rispetto stradale - DPR 495/92 e s.m.i.**  
regolata dall'articolo: n.d. del R.U.E.

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

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

In aggiunta alle suddette destinazioni e note sono comunque validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura poste da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici.

Il presente Certificato è valido, ai sensi dell'Art. n. 30 – comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data del rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

\*\*\*

**L1.09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al *Punto L1.04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente **fatto eccezione** per la **servitù in fatto esistente**, dovuta alla **presenza della linea elettrica**.

**ULTERIORMENTE** si precisa che **l'approvvigionamento idrico dell'allevamento, avviene dai laghetti posti nel terreno limitrofo** (sempre di proprietà dell'esecutato) **che sarà oggetto di successiva e separata stima** (terreno quest'ultimo colpito dal pignoramento della Es. Imm. n° 165\2022 riunita alla n° 40\2019).

La precisazione è doverosa ed opportuna, in quanto attiene all'approvvigionamento idrico, dotazione importante per l'allevamento medesimo.

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

\*\*\*

**L1.10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIA .....L'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;**

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

\*\*\*

#### **MILLESIMI**

L'intero immobile, composto da fabbricato uso casa colonica e 4 corpi ad uso allevamento suinicolo, nell'insieme è isolato e non fa parte di complesso condominiale, pertanto non vi sono tabelle millesimali di riferimento da segnalare.

\*\*\*

**L1.11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....**

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso di allevamento suinicolo e casa colonica.**

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero complesso immobiliare, si rimanda al *Punto L1.08.2 e L1.08.3*

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, vi è l'obbligo di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la corte (area coperta e scoperta, particella 54 di mq 15.088 catastali) supera i mq 5.000

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Meldola il 20.10.2022 Certificato n° 79 Prot. n. 18380; lo stesso scade il 19.10.2023 o anche in data anteriore, solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente venga modificato.

Il CDU si allega (v. doc. L1.08).

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

\*\*\*

**L1.13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA.... CONDONABILITÀ DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

\*\*\*

#### **L1.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITÀ'**

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

Si deve qui precisare, che le ricerche dei precedenti edilizi, vengono effettuate dall'Ente sulla base delle informazioni delle proprietà

dell’immobile fornite dall’esperto (nome e cognome dei proprietari dell’immobile, andando a ritroso nel tempo, fino all’impianto meccanografico che risulta dalle visure storiche catastali) fornendo anche all’Ente i dati catastali degli immobili pignorati.

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

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

**Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall’esperto**, il quale, comparandone i vari statuti, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si “concatenino” bene l’uno con l’altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

In riferimento a quanto sopra, **l’esito della conformità edilizia di seguito attestata parzialmente, si basa sui progetti autorizzativi delle singole porzioni, approvati dal competente Comune** e meglio **rappresentati nella Tavola Grafica n° 3 unitamente alle porzioni di fabbricato da ritenersi abusive.**

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

\*\*\*

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

➤ **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 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, 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?)**.

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

Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 2 nella quale i detti corpi sono rappresentati.**

\*\*\*

Inoltre, risultano le ulteriori pratiche edilizie:

➤ **PRATICA EDILIZIA n° 60 del 29.03.1977** prot. 1676 relativa a *COSTRUZIONE PORCILAIA E AMPLIAMENTO LOCALI PER VERRI MAI RILASCIATA e pertanto trattasi di opere non eseguite.*

➤ **CONCESSIONE EDILIZIA n° 61\1984 del (priva di data)** prot. 5215 relativa a *MAGAZZINO MANGIMI IN AMPLIAMENTO ALLEVAMENTO SUINICOLO* in questo Comune in Via podere "Ospedaletto" al foglio 8 coi mappali 38; 54  
**Trattasi di titolo edilizio scaduto i cui lavori non sono stati realizzati.**

Per meglio comprendere la complessa situazione dei vari corpi di fabbrica che attualmente compongono l'intero compendio immobiliare e le porzioni dei medesimi costruiti con i titoli edilizi sopra citati (e quindi anche le porzioni ad oggi prive dell'Agibilità), **si rimanda alle Tavole Grafiche redatte dall'esperto** e precisamente alla **Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto** ed alla **Tavola grafica n° 3 – Precedenti Edilizi ed abusi edilizi.**

\*\*\*

I titoli edilizi sopra citati, compresa la documentazione di quelli mai rilasciati, si allegano (v. **doc. L1.09**)

\*\*\*

### **L1.13.1.1) COMMENTI**

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base dei **progetti autorizzativi delle singole porzioni, approvati dal competente Comune** e meglio **rappresentati nella Tavola Grafica n° 3 unitamente alle porzioni di**

**fabbricato da ritenersi abusive.**

**ULTERIORMENTE**, per **poter compiutamente relazionare, vista la complessità del compendio edilizio e le difformità ed abusi edilizi riscontrati**, l'esperto ha redatto le seguenti **Tavole Grafiche alle quali si rimanda integralmente.**

**Tavola Grafica n° 1** – Stato di fatto dei fabbricati e Sistema di Stoccaggio Liquami;

**Tavola Grafica n° 2** – Superfici varie porzioni dei corpi di fabbrica ivi compresi quelli abusivi;

**Tavola Grafica n° 3** – Precedenti edilizi (rappresentativi dei vari corpi di fabbrica di volta in volta costruiti) e **Abusi Edilizi**;

**il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per gli abusi e difformità edilizie** (per queste ultime meglio si dirà in seguito) **e per quanto attiene alle singole superfici del medesimo OLTRE a quant'altro rappresentato nelle Tavole Grafiche** su citate.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 3** si sono allegate rispettivamente (v. citati doc. L1.03-A, L1.03-B e L1.03-C)

\*\*\*

### **L1.13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI**

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

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



## Comune di Meldola

Certificato  
N. 79

Esente da marca da  
bollo e diritti di  
segreteria come da  
**Legge 08.06.1962**  
**n. 604**

PROT. GEN.

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ns. rif. prot. **18380**

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

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi ai sensi dell'articolo 15 della legge 183/2011;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380;

nello STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Meldola adottato con Del. di C.C. n. 111 del 13/12/2007 e approvato con Del. di C.C. n. 60 del 29/09/2008; Var. al RUE per realizzazione di parcheggio pubblico in loc. San Colombano adottata con Del. C.C. n. 80 del 29/11/2008 e approvata con Del. C.C. n. 26 del 27/02/2009; Var. n. 2 al RUE adottata con Del. C.C. n. 38 del 23/03/2009 e approvata con Del. C.C. n. 89 del 12/11/2010; Var. n. 3 al RUE adottata con Del. C.C. n. 29 del 28/03/2011 e approvata con Del. C.C. n. 76 del 29/09/2014; Var. n. 4 al RUE adottata con Del. C.C. n. 85 del 28/12/2012 e approvata con Del. C.C. n. 19 del 29/04/2013; Var. n. 5 al RUE adottata con Del. C.C. n. 12 del 28/03/2014 e approvata con Del. C.C. n. 64 del 28/07/2014; Var. n. 6 al RUE adottata con Del. C.C. n. 87 del 28/11/2014 e approvata con Del. C.C. n. 74 del 30/11/2015; Var. correzione errore materiale RUE - Del. C.C. n. 50 del 30/07/2015; Var. n. 5 al RUE adottata con Del. C.C. n. 12 del 28/03/2014 e approvata con Del. C.C. n. 64 del 28/07/2014; Var. n. 6 al RUE adottata con Del. C.C. n. 87 del 28/11/2014 e approvata con Del. C.C. n. 74 del 30/11/2015; Var. correzione errore materiale RUE - Del. C.C. n. 50 del 30/07/2015; Var. n. 7 al RUE adottata con Del. C.C. n. 29 del 21/05/2015; Var. n. 8 al RUE adottata con Del. C.C. n. 74 del 28/11/2016 e approvata con Del. C.C. n. 8 del 02/02/2018 (RUE Unione); Ratifica variante Urbanistica – Del. C.C. n. 25 del 22/03/2021

PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) adottato con Del. C.C. n. 55 del 09/04/2009, integrato come da Del. C.C. n. 30 del 28/03/2011, riadattato con Del. C.C. n. 67 del 31/10/2012 e approvato con Del. C.C. n. 13 del 28/03/2014; Var. n. 2 al POC adottata con Del. C.C. n. 46 del 28/07/2017 e approvata con Del. C.C. n. 28 del 27/04/2018; Var. n. 1 al POC adottata con Del. C.C. n. 45 del 29/07/2016 e approvata con Del. C.C. n. 57 del 24/09/2018;

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Forlì-Cesena (PTCP) approvato con delibera di Consiglio Provinciale prot. n. 68886/146 del 14/09/06, che ha assunto ai sensi dell'art. 21, 1 comma della L.R. n. 20/000 ess.mm.ii. valore ed effetti di Piano Strutturale Comunali (PSC) per il Comune di Meldola

In aggiunta alle successive destinazioni e note sono comunque validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura poste da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici.

### SI CERTIFICA

Che il terreno distinto al catasto del Comune di **Meldola** risulta avere al foglio n. **8** e mappale/i n. **54** la seguente destinazione urbanistica:

## DESTINAZIONE URBANISTICA:

Foglio n. 8 e mappale/i 54

COMUNE DI MELDOLA  
Comune di Meldola  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0018547/2022 del 24/10/2022  
Firmatario: FRANCESCO ZUCCHINI

U

è interessata da **Aree non percorse dal fuoco**

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

è interessata da **Zone non soggette a vincolo idrogeologico**

Foglio n. 8 e mappale/i 54(p)

è interessata da **Autorita' di bacino - Art. 13 - R2 - area a rischio frana medio**

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

Foglio n. 8 e mappale/i 54

è interessata da **Depositi alluvionali terrazzati**  
regolata dall'articolo: 2.17 del P.S.C.

Foglio n. 8 e mappale/i 54(p)

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

è destinata a **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo - olivicola e presenza di elementi naturalistico - ambientali - A-18a**  
regolata dall'articolo: 3.34 del P.S.C.

è interessata da **Crinali**  
regolata dall'articolo: 2.8 del P.S.C.

è interessata da **Fascia di rispetto stradale - DPR 495/92 e s.m.i.**  
regolata dall'articolo: n.d. del P.S.C.

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

Foglio n. 8 e mappale/i 54(p)

è destinata a **Allevamenti - tavole P2 RUE**  
regolata dall'articolo: n.d. del R.U.E.

è destinata a **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle - A-19b**

è destinata a

**Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo - olivicola e presenza di elementi naturalistico - ambientali - A-18a**  
regolata dall'articolo: 3.3.2 del R.U.E.

è interessata da

**Fascia di rispetto stradale - DPR 495/92 e s.m.i.**  
regolata dall'articolo: n.d. del R.U.E.

è interessata da

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

è destinata a

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

In aggiunta alle suddette destinazioni e note sono comunque validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura poste da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici.

Il presente Certificato è valido, ai sensi dell'Art. n. 30 – comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data del rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Meldola, lì 20/10/2022

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

\*\*\*

**Il fabbricato uso abitazione colonica è schedato, Categoria AE4.**

Nello stesso è fattibile intervenire nel rispetto delle Norme del RUE e

precisamente dell'art. 3.3.18 comma 3 lettera d) che testualmente recita:

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

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

- c) Fabbricati di scarso pregio che rappresentano quello che resta dell'edilizia spontanea rurale, risalente all'epoca storica fine 1800 – inizio 1900, nei quali gli interventi ammissibili sono: il Risanamento, il Ripristino Tipologico e l'Ampliamento fino al limite massimo di 300 mq. (esistente + ampliamento) di ST ,nel rispetto della tipologia esistente. – **Categoria AE.3;**
- d) **Fabbricati di nessun pregio costruiti, ristrutturati e/o ricostruiti dal 1920 al 1960, nei quali sono consentiti: la Ristrutturazione, l'Ampliamento Funzionale e anche l'Ampliamento fino al limite massimo di 300 mq complessivi (esistente + ampliamento) di ST - **Categoria AE.4;****
- e) Fabbricati vetusti in precarie condizioni, abitati e non, ovvero fabbricati realizzati in epoca recente (dopo il 1960) che per tipologia sono avulsi dal contesto rurale, per i quali sono consentite anche la riprogettazione totale e l'ampliamento, in un unico corpo di fabbrica, fino al limite massimo di 300 mq di ST – **Categoria AE.5.**

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

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

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

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

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

Qualora non sia fattibile un intervento edilizio di *mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio* e necessiti demolire il fabbricato e ricostruirlo, la superficie lorda (superficie totale) massima fattibile è di mq 300 quindi equivalente rispetto a quella attuale di circa mq 296 ca.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica si è allegato, v. citato doc. L1.08

Lo stralcio del R.U.E. – RISCHIO IDROGEOLOGICO ed altra cartografia con indicata l'ubicazione del compendio immobiliare, per meglio comprendere visivamente i vincoli e le zonizzazioni del terreno tutti descritti nel su allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (rispetto stradale, altri fabbricati destinati ad allevamenti, vincolo del fabbricato, ed altri) si allega (v. doc. L1.10)

\*\*\*

### **L1.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui ai **progetti autorizzativi delle singole porzioni, approvati dal competente Comune** e meglio **rappresentati nella Tavola Grafica n° 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 in intesi si elencano:

⊕ **Preliminarmente si rimanda alla visione della Tavola Grafica n° 3 per gli abusi e difformità ai fabbricati.**

**ULTERIORMENTE qui si relazione quanto segue:**

#### **abitazione**

⊕ **Il manufatto posto in aderenza all'abitazione sul lato ovest, piano terra, è interamente abusivo ed in quanto non sanabile dovrà essere demolito integralmente;**

⊕ **Si sono altresì riscontrate alcune difformità interne ed esterne rispetto al progetto dell'abitazione, come rappresentato nei titoli edilizi; trattasi di difformità sanabili, fatta eccezione per l'utilizzo di parte del piano terra, quale ricovero maiali, non compatibile ai fini igienici con la presenza dell'abitazione.**

#### **CORTE**

⊕ **Cisterne di accumulo acqua** per uso allevamento. Le dette cisterne che poggiano su sotto struttura in muratura, sono **prive di idoneo titolo edilizio autorizzatorio. Trattasi di opera sanabile** (salvo per le necessarie verifiche sismiche del caso, qualora costruite dopo l'entrata

in vigore della normativa sismica nel Comune di Meldola).

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

■ **Platea in calcestruzzo** ove posta la **cella frigor** animali morti. **Trattasi di opera non sanabile** in quanto **posta in area di rispetto stradale** e pertanto **da rimuovere integralmente**. La detta cella frigor con relativa platea dovrà essere collocata al di fuori della detta area di rispetto stradale.

■ **Nella corte si riscontra la presenza di altri manufatti molto precari, che non regolari dovranno essere rimossi integralmente.**

## **ALLEVAMENTO**

■ **Grigliati esterni**. In **diffidenza dalla licenza edilizia del 1972**, una parte di **grigliati aente la superficie di circa mq 18** risulta costruita ma non presente nel progetto a suo tempo approvato. **Trattasi di diffidenza sanabile** in quanto da informazioni assunte direttamente dall'esperto presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Meldola, l'art. 3.3.24 delle norme del RUE consente un aumento del 20% della capacità produttiva.

■ **Lagone raccolta liquami**. L'ultimo lagone posto in angolo sul confine nord-est, aente una superficie di circa 300 mq all'imbocco superiore, **non risulta autorizzato con regolare pratica edilizia** (v. **Tavola Grafica n° 3**), mentre **lo stesso risulta trattato nella Relazione Geologica ed Idrogeologica** contenente il collaudo di tenuta dei

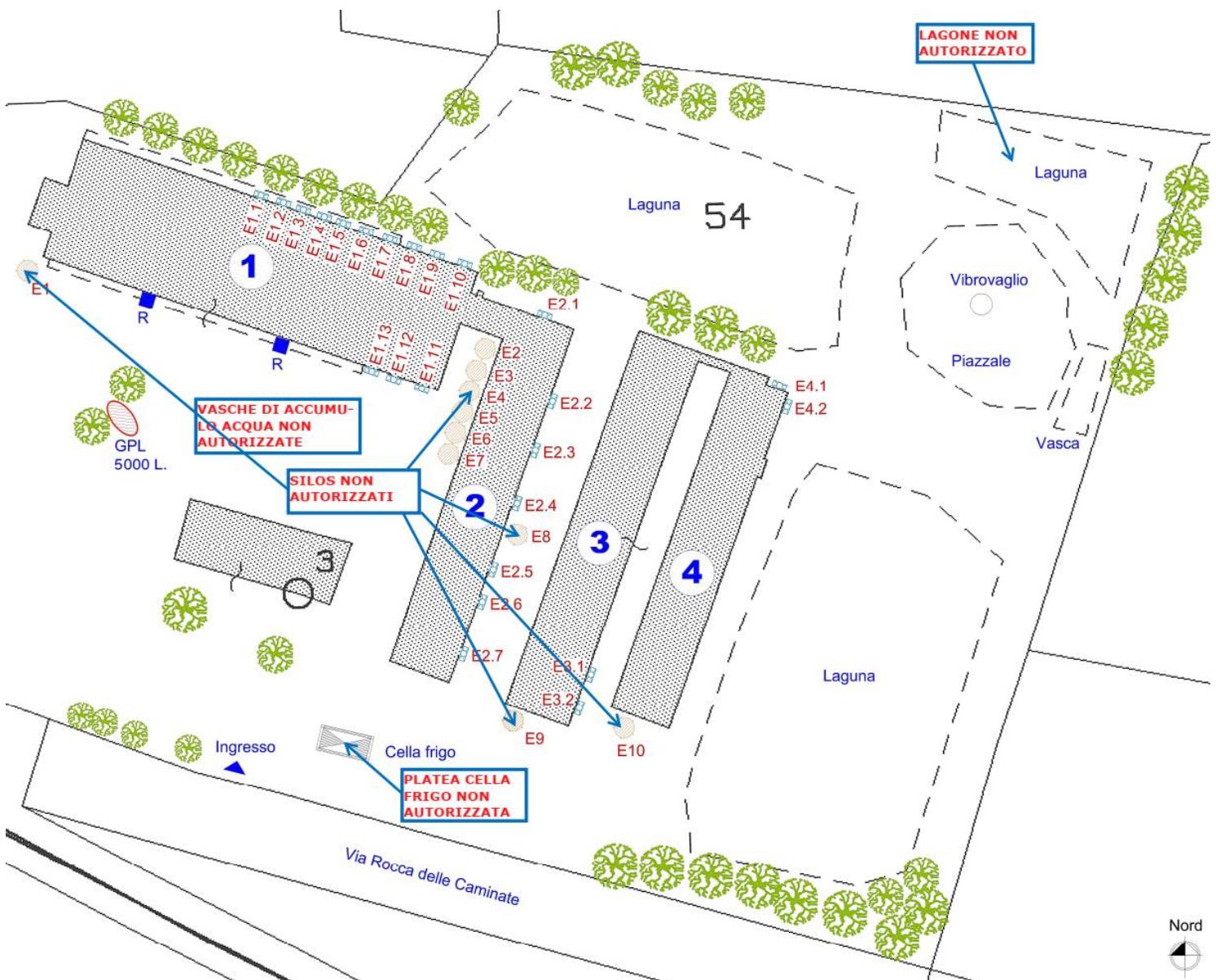
**bacini alla data di ottobre 2014** (v. citato doc. L1.03-D). Trattasi di diffinità sanabile.

- ⊕ Tutti i laghi esistenti (ad eccezione di quello sopra già trattato), **hanno una conformazione diversa rispetto a quella indicata nel progetto edilizio** con cui sono stati autorizzati. Trattasi di diffinità sanabili. Non è dato di conoscere, se la volumetria di stoccaggio dei liquami suinicoli dei laghi in questione sia effettivamente in loco corrispondente a quella dichiarata nell'Autorizzazione ARPAE dell'allevamento ed a quella desumibile dal progetto approvato.
- ⊕ In tutti i corpi dell'allevamento, si sono notate **diffinità interne ed esterne fra lo stato dei luoghi ed i rispettivi progetti edilizi a suo tempo approvati**. Trattasi di diffinità sanabili (salvo per le necessarie verifiche sismiche del caso, qualora realizzate dopo l'entrata in vigore della normativa sismica nel Comune di Meldola).
- ⊕ Corpi di fabbrica oggetto di Condono Edilizio. Si è al riguardo già riferito. L'acquirente dovrà provvedere all'integrazione della detta pratica al fine di poter ottenere la Sanatoria in quanto diversamente potrebbe necessitare la loro demolizione (se non sanabili ora nel rispetto delle norme del RUE vigenti che consentono ampliamenti delle superfici produttive). Trattasi comunque di corpi secondari (**v. Tavola Grafica n° 3**).
- ⊕ Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, VISTO PER IL CASO DI SPECIE LA NOTEVOLA COMPLESSITA' (data anche dall'utilizzo dell'immobile

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

\*\*\*

Si allega di seguito nel testo dell'elaborato, una planimetria dalla quale meglio si rileva l'ubicazione delle cisterne acqua, silos, cella frigorifera capi morti ecc.



\*\*\*

In riferimento a tutto quanto sopra descritto, per la mancanza della cd. Agibilità relativamente ad alcune porzioni dell'allevamento e per la casa colonica esistente, l'esperto ritiene **prudente quantificare, in riduzione dal valore di stima dell'immobile** al successivo *Punto L1.20.4 e L1.20.5 l'importo di € 3.500,00* per i costi tecnici necessari all'ottenimento della medesima, con **l'esclusione dei costi** necessari all'eventuale adeguamento di talune opere del fabbricato (scarico reflui, adeguamento impianti, eventuali interventi da farsi alle strutture portanti e\o di fondazione e salvo se altro) che al momento non sono certi e noti e che qui non interessano, in quanto **l'intero compendio immobiliare sarà valutato nello stato in cui si trova**. Per le **diffornità edilizie non sanabili** previste in demolizione, si quantificherà di seguito la messa in pristino dei luoghi.

\*\*\*

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

Stante gli abusi edilizi e le diffornità edilizie sopra elencati, l'esperto ha ritenuto necessario redigere le **3 Tavole Grafiche** più volte citate e rappresentative dell'intero compendio immobiliare, in quanto in assenza di una rappresentazione grafica adeguata, gli abusi, di diversa specie e natura, non sarebbero stati ben comprensibili all'acquirente dalla sola visione dei

progetti allegati ai titoli edilizi originari.

Nella Tavola Grafica n° 3, vengono altresì rappresentati i corpi di fabbrica, denominati “esistenti ante 1967”. Tale definizione assunta dall’esperto, deriva unicamente dalla rappresentazione dei medesimi nel primo progetto del 1972 senza una cognizione precisa che gli stessi siano effettivamente stati realizzati ante 1967 e per i quali corpi nulla si è rintracciato nei precedenti edilizi comunali. Va da sé, che il Comune, nulla ha mai obiettato al riguardo. E’ palese l’edificazione antecedente al 1967 per quanto riguarda il fabbricato colonico, meno per porzione del corpo 2 dell’allevamento, qualificata come tale (esistente ante 1967). Si rimanda alla visione delle 3 Tavole Grafiche ed in particolare della Tavola Grafica n° 3.

\*\*\*

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

\*\*\*

Per gli abusì edilizi e difformità edilizie riscontrate sanabili, si relazionerà al successivo *Punto L1.14*, mentre per gli abusi e le difformità non sanabili (sopra descritte che qui non si ripetono), si porrà in deduzione dal valore di stima dell’immobile, il costo della messa in pristino dei luoghi mediante demolizione integrale.

\*\*\*

## **QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI**

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

**La risultanza finale** di tale verifiche, **somma l'importo complessivo arrotondato di € 5.000,00** circa che **sarà detratto** in seguito al *Punto L1.20.4 e Punto L1.20.5 dal valore di stima dell'immobile*.

\*\*\*

## **CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA**

**Stante le difformità sopra elencate e la loro complessità, l'esperto ha ritenuto necessario redigere 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 **messaggio 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.

\*\*\*

**L1.14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI.... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47/85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 PRECISANDONE I COSTI.**

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

L'articolo di cui sopra, è certamente interessante per la conferma che il Comune non ha mai contestato la porzione di allevamento del corpo 2, rappresentata nelle tavole indicate al progetto approvato nel 1972, **quali corpi già esistenti** e dall'esperto riportato (il detto corpo) nella **Tavola Grafica n° 3 quale esistente ante 1967**

## **SANATORIA**

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili** (sopra descritte che qui non si ripetono e **salvo se anche per altro**) sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in **€ 15.000,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune che **saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile, al Punto L1.20.4 e L1.20.5**

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

\*\*\*

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

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

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

### ***Art. 19 bis - Tolleranza***

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

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

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

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

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

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

\*\*\*

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

\*\*\*

Sono stati eseguiti rilievi piano-altimetrici di dettaglio dell'immobile  
(non rilievi topografici) e sono state redatte dall'esperto 3 Tavole  
Grafiche esplicative, ritenendo con questo, che l'acquirente possa  
procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto  
dell'immobile, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e  
propedeutiche, sia in loco e sia presso il Comune competente e sia  
presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che  
l'intero compendio immobiliare è PARZIALMENTE dotato  
dell'Agibilità.

\*\*\*

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

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

\*\*\*

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

L'informativa prudenziale, si richiama anche per la necessaria ed attenta disamina della richiesta di Condono Edilizio, pratica edilizia “*aperta*” in quanto ad oggi non rilasciato il relativo titolo edilizio ed ampio potere discrezionale nel merito è lasciato all'Amministrazione Comunale e per essa ai funzionari di volta in volta preposti all'esame di ogni singola pratica edilizia.

\*\*\*

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

**OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI  
NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O NON  
QUANTIFICATO NEI COSTI O QUANTIFICATO IN MODO  
IMPRECISO** (e quindi non detratto dal valore dell'immobile al successivo  
*Punto L1.20.4 e L1.20.5*), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A  
TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto  
sopra descritto e per il caso di specie, alla particolare complessità.**

\*\*\*

#### **ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO**

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di competenza, **fatta eccezione** per la Sanatoria sopra citata, **pratica n° 175 del 28.03.1986 prot. 4021**, relativa a piccole porzioni del compendio immobiliare (v. **Tavola Grafica n° 3**), e ad oggi non rilasciata per carenza documentale e grafica (v. nel testo del presente elaborato e citato allegato L1.09).

\*\*\*

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

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

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

\*\*\*

**L1.15) GRAVAMI (SUL BENE PIGNORATO) DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO... AFFRANCAZIONE DI TALI PESI.... DIRITTI DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO....**

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

\*\*\*

**L1.16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTO ATTESTAZIONE...**

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

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione del citato Attestato, che si allega (v. doc. L1.11-A)

**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<sup>2</sup>\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 allega (v. doc. L1.11-B)).

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

\*\*\*

**L1.17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. .... EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA**

Per quanto attiene **all'immobile** qui trattato (**fabbricato ad uso allevamento suinicolo**), accatastato autonomamente (foglio 8, particella 54 sub 2, Categoria D\10) **fatta eccezione** per il bagno al piano terra del subalterno 2 dotato di boiler e ricompreso nell'Attestato sopra citato ed allegato (v. citato doc. L1.11-A), **è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera b) del d. lgs. 192\2005 (b) *gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili* **a cui il nostro fabbricato ad uso allevamento è da intendersi assimilato**) ed in riferimento all'Allegato "A" art. 4 comma 1, lettera b) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1548 del 9 novembre 2020 (b) *gli edifici industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili* **come il nostro fabbricato ad uso allevamento suinicolo**).

Il fabbricato rurale in questione, **risulta esente** dall'obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26**

giugno 2015 “Appendice A – *Casi di esclusione dall’obbligo di dotazione dell’APE*”, sono esclusi dall’obbligo di dotazione dell’attestato di prestazione energetica i seguenti casi [...]

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

\*\*\*

**L1.18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL’ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL’ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....**

L’immobile risulta correttamente censito al Catasto Fabbricati.

In merito alla conformità delle planimetrie catastali si rimanda al Punto L1.02.2.1

La planimetria catastale dell’immobile, depositata presso il *Catasto* di Forlì, è stata richiesta dall’esperto ed allegata (v. citato doc. L1.02-A).

\*\*\*

**L1.19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO,  
ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA  
ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL  
CATASTO FABBRICATI...**

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricati.

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

\*\*\*

**L1.20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.**

\*\*\*

#### **L1.20.1) CRITERI ADOTTATI**

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

\*\*\*

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

\*\*\*

## **METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

### **DEPREZZATO – ALLEVAMENTO SUINICOLO**

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

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

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

I corpi allevamento hanno struttura portante in muratura con copertura a due falde dotata di tiranti in acciaio, fatta eccezione per il **corpo 1** (per l'individuazione si rimanda alla **Tavola Grafica n° 1**) che ha la struttura portante della copertura in travi prefabbricate in c.a.p. (cemento armato prefabbricato) con **l'intero manto di copertura in eternit.**

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

**Trattandosi di dati** che l'esperto attingerà sia da conoscenza personale e sia dal Listino della locale Camera di Commercio, e **che questi ultimi si riferiscono all'opera finita**, i valori dei costi come determinati dal detto Listino, **saranno da ridurre di circa il 65% per rapportarli allo stato dell'immobile sopra descritto (che necessita di manutenzioni)** e tenuto ulteriormente in conto che i costi per la messa in pristino dei luoghi sono stati distintamente già quantificati e saranno posti in detrazione dal valore di stima dell'immobile (*Punto L1.20.4 e L1.20.5*).

**La riduzione** del **costo di ricostruzione** come di seguito ricavato desunto dal Listino della locale CCIAA **del 65%** è da intendersi **comprensiva della percentuale di deprezzamento dell'immobile**, tenuto conto delle caratteristiche dello stesso e tenuto ulteriormente in conto della sua struttura portante e della vetustà; **la data di costruzione delle varie porzioni dell'allevamento**, meglio si rileva dalla visione della **Tavola Grafica n° 3**.

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

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

**Il valore come sopra ricavato, tiene conto degli impianti particolari esistenti, tipici e specifici di un allevamento suinicolo** (impianto di abbeveraggio, silos presenti, impianto rilevamento temperatura interna per talune porzioni ecc.)

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

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

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

**La consistenza delle opere da stimare**, si rileva dall'esame della **Tavola Grafica n° 1** – Stato di fatto dell'immobile e dalla Tavola Grafica n° 2 – Superfici delle varie porzioni dell'allevamento.

\*\*\*

## **METODO PER COMPARAZIONE DIRETTA –** **FABBRICATO COLONICO AD USO ABITAZIONE CON** **SERVIZI AL PIANO TERRA**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e\o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad abitazione, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto (difficili da ritrovare, vista la vicinanza all'allevamento suinicolo). Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero fabbricato, che non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione presumibilmente dagli anni '60 del secolo scorso, fatto salvo per alcune dotazioni impiantistiche che si sono rese necessarie per un suo limitato utilizzo (boiler per acqua calda sanitaria, impianto elettrico con canalette esterne, laddove quello esistente non era più utilizzabile, manutenzione ai due bagni esistenti, l'uno al piano terra e l'altro al piano primo e salvo se anche per altro).

L'immobile oggetto di stima è stato meglio già descritto in precedenza (stato di conservazione già critico per un suo pieno utilizzo, viste anche alcune lesioni alle murature portanti del piano primo, impianti tecnologici per i quali non è dato sapere se tutti pienamente funzionanti o meno, visto il loro stato di vetustà); internamente l'abitazione al piano primo presenta finiture che evidenziano i segni della vetustà oltre il normale deperimento d'uso (pavimenti, infissi ecc.).

La corte dell'immobile, in comune con l'allevamento suinicolo, non è delimitata ed in fatto è un tutt'uno con quella dell'allevamento, fatta eccezione per la porzione fronte strada più direttamente pertinenziale al

fabbricato abitativo, ulteriormente precisato che su porzione di essa transitano i camion in accesso ed uscita dall'allevamento, in quanto l'intero compendio immobiliare è dotato di unico accesso dalla pubblica via.

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

Si terrà inoltre conto del contesto della zona, a prevalente destinazione agricola; l'immobile è posto in zona collinare e **dista circa 3 Km dal centro del Comune capoluogo riferito al palazzo del Municipio.**

Si dovrà inoltre tenere conto della struttura portante (struttura in muratura da una e due *teste*) che indicativamente ha una vetustà oscillabile dai 100 ai 120 anni **realizzata in assenza di normativa antisismica.**

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

Si deve però precisare, che l'abitazione, vista la peculiarità dell'intero compendio immobiliare, rappresenta "per l'intero compendio da stimare" un

punto di forza, in quanto, se sistemata in modo da poter essere utilizzabile (almeno il piano primo), potrebbe ospitare i lavoratori addetti all'allevamento.

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

\*\*\*

### **L1.20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

#### **FONTI DIRETTE DELL'ESPERTO**

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

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

\*\*\*

### **ALLEVAMENTO SUINICOLO**

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, mediato con i valori unitari dati dalle informazioni assunte, tutti relativi al *costo di ricostruzione* di un immobile similare a quello oggetto di stima avente struttura portante in muratura con altezze interne

variabili dai 3 ai 4 metri alla catena in acciaio che funge da tirante per la copertura a due falde, per lo stato in cui lo stesso ora si trova, sopra ampiamente descritto, è di **€ 225,00 al mq** (media fra il valore €\mq 200,00 minimo ed il valore di €\mq 250,00 quale massimo).

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

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

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

\*\*\*

#### **FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI FORLI'-CESENA**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **VALORI OMI**

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

\*\*\*

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

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile

relativa al solo fabbricato, che sarà dato dalla media dei due valori sopra determinati, l'uno dato dalla conoscenza diretta dell'esperto mediato a seguito delle informazioni assunte presso imprese edili qualificate che ammonta ad €\mq 225,00 e l'altro dato dal listino della locale Camera di Comercio, opportunamente *deprezzato* come sopra meglio descritto, che è stato determinato in €\mq 196,00

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

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

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

\*\*\*

## **ABITAZIONE COLONICA**

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

Va qui ulteriormente precisato, che il detto immobile è in fatto pertinenziale all'allevamento, quindi la valutazione immobiliare dovrà tenere conto di questo, in quanto l'immobile abitativo non gode di una sua diretta

*appetibilità* commerciale ed inoltre la zona (agricola collinare) nella quale è posto il medesimo ha un dinamismo commerciale basso.

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

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, per l'immobile oggetto di stima, è di **€ 400,00 al mq.**

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

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

\*\*\*

### **VALORI OMI**

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

I valori OMI di riferimento per la *Zona Extraurbana* (ove posto il nostro immobile) relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2022, per destinazioni di tipo residenziale – civile abitazione in stato di conservazione NORMALE e da riferirsi alla superficie linda, vanno da un minimo di €\mq 850,00 ad un massimo €\mq 1.150,00

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

Il rapporto dello stato di conservazione (valori OMI e stato di conservazione dell'immobile da stimare) ne impone indicativamente una riduzione che in termini percentuali deve oscillare fra il 50 ed il 60% oltre ad una ulteriore riduzione da farsi per la collocazione oggettiva dell'immobile nello stesso contesto cortilizio dell'allevamento.

Operando dal valore medio OMI (€\mq 1.000,00) una riduzione di circa il 50% per lo stato di conservazione oltre ad altra riduzione del 20% per il contesto cortilizio in cui il fabbricato si trova, si arriva al valore di €\mq 400,00 noto all'esperto ed assunto tramite informazioni dagli operatori del settore.

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

\*\*\*

#### **VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO**

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

\*\*\*

Si ritiene che **il valore come sopra indicato di € 400,00 al mq sia congruo**, in quanto nel medesimo si ricomprende sia lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima e sia il contesto nel quale lo stesso si trova.

**Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario di cui sopra** di **€ 400,00 al mq** per le motivazioni ed i riferimenti sopra indicati.

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

\*\*\*

### **L1.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

**DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI PER LE COSTRUZIONI (CAPANNONI AGRICOLI e ABITAZIONE COLONICA)**

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

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

La *determinazione delle consistenze* è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

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

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

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

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

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

Il criterio adottato dal **Sistema Italiano di Misurazioni** (SIM) comporta la determinazione delle **superfici costituite dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali** (per ciascun piano fuori

*terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.*

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

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

**La superficie commerciale**, come sopra descritta e di seguito analiticamente calcolata, è da ritenersi congrua sia per l'applicazione del valore unitario del costo di ricostruzione deprezzato sopra determinato e sia per l'applicazione del valore determinato per comparazione diretta con il metodo monoparametrico per l'abitazione colonica.

**TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e  
PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO**

Trattandosi di **immobile composto da un allevamento suinicolo ed una abitazione colonica, il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato attraverso il metodo del **costo di ricostruzione deprezzato** ed il metodo della **comparazione diretta**, sarà la **superficie degli stessi, computata al lordo delle murature**, cd. "**superficie commerciale**", **superfici queste tutte determinate** da misurazioni effettuate sia in loco (in parte) e sia sulle planimetrie, di cui alle **3 TAVOLE GRAFICHE** redatte dall'esperto, e sopra **più volte descritte nei loro singoli contenuti**.

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

Le superfici lorde delle varie e singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto L1.02.4 –descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nelle planimetrie delle **3 TAVOLE GRAFICHE** redatte dall'esperto, citati doc. L1.03-A, L1.03-B e L1.03-C, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

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

\*\*\*

## ALLEVAMENTO SUINICOLO

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

## **ABITAZIONE COLONICA**

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

\*\*\*

### **L1.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

#### **ALLEVAMENTO SUINICOLO**

 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO  
DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA DEL COSTO  
DI COSTRUZIONE DEPREZZATO (PUNTO L1.20.2)

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

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

Superficie commerciale mq 2.164,00 x €\mq 210,00 = **€ 454.440,00**  
Incidenza costo terreno 5% su € 454.440,00 = **€ 22.722,00**  
Incidenza spese tecniche 5 % su € 454.440,00 = **€ 22.722,00**

---

**TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE** € 499.884,00  
arrotondato ad **€ 500.000,00**

\*\*\*

 **DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA e RICHIESTA AGIBILITA'**

**Sono stati quantificati** dall'esperto in complessivi € 15.000,00 per la Sanatoria ed € 3.500,00 per le sole spese tecniche relative alla richiesta dell'Agibilità, visto che allo stato l'allevamento, in parte, ne è sprovvisto; si rimanda rispettivamente al *Punto L1.14 e Punto L1.13.3*

\*\*\*

 **DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI**

**Sono stati quantificati** dall'esperto in complessivi **€ 5.000,00**; si rimanda al *Punto L1.13.3*

\*\*\*

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

Per l'immobile in oggetto, **necessita la redazione di nuove planimetrie catastali**; i costi quantificati dall'esperto al *Punto L1.02.2.1* ammontano ad **€ 5.000,00** che saranno detratti dal valore dell'immobile

\*\*\*

#### DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L1.20.2* ha già tenuto conto del deprezzamento dovuto alla vetustà e dello statu d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

\*\*\*

#### DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

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

\*\*\*

#### DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

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

\*\*\*

#### DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

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

\*\*\*

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

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i**

vizi del bene venduto **OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

\*\*\*

## **ABITAZIONE COLONICA**

**■ DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO  
DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL VALORE UNITARIO  
DETERMINATO AL PUNTO L1.20.2**

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

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

Superficie commerciale mq 200,00 x €/mq 400,00 = **€ 80.000,00**

\*\*\*

**■ DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA e RICHIESTA  
AGIBILITA'**

**Sono stati sopra già quantificati** dall'esperto nella descrizione delle deduzioni da apportare al valore dell'allevamento suinicolo e pertanto null'altro qui si deve dedurre; si rimanda al *Punto L1.13.3 e Punto L1.14*

\*\*\*

**■ DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI**

**Sono stati sopra già quantificati** dall'esperto nella descrizione delle deduzioni da apportare al valore dell'allevamento suinicolo e pertanto null'altro qui si deve dedurre; si rimanda al *Punto L1.13.3 e Punto L1.14*

\*\*\*

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

Per l'immobile in oggetto, non necessita la redazione di nuove planimetrie catastali e pertanto nulla deve essere detratto dal valore dell'immobile.

\*\*\*

 **DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE**

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L1.20.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

\*\*\*

 **DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO**

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

\*\*\*

 **DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI**

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

\*\*\*

 **DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

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

\*\*\*

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

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

\*\*\*

**L1.20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO  
COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO  
ALLEVAMENTO SUINICOLO e  
ABITAZIONE COLONICA**

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, ***il più probabile valore di mercato*** dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 496.000,00** diconsi euro quattrocentonovantaseimila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

## RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (ALLEVAMENTO SUINICOLO)	+ 500.000,00	
1a	Valore dell'immobile (ABITAZIONE COLONICA)	+ 80.000,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune (€ 15.000,00) e Agibilità finale (€ 3.500,00). NECESSITA SIA LA SANATORIA CHE L'AGIBILITÀ'	-18.500,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	-5.000,00	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali.	-5.000,00	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso	0	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili. NON VE NE SONO	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. NON VE NE SONO	0	
9	<b>VALORE FINALE</b>	+ 551.500,00	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 551.500,00 x 0,10 = € 55.150,00)	- 55.150,00	
11	<b>VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	+ 496.350,00	
12	ARROTONDAMENTO in MENO	-350,00	
13	<b>VALORE FINALE DI STIMA INTERO COMPENDIO IMM.</b>	<b>496.000,00</b>	

\*\*\*

**L1.21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE.... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

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

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

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

\*\*\*

**L1.22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE; INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

**Complesso di fabbricati ad uso allevamento suinicolo con annessi servizi e sistema di stoccaggio liquami al piano terra e abitazione al piano primo con servizi 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** ca. dal centro storico di Meldola.**

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

\*\*\*

L'immobile è composto da vari corpi di fabbrica che si elevano per un piano fuori terra, fatta eccezione per l'abitazione che si eleva per due piani fuori terra.

**I confini catastali dell'intero immobile, non risultano in loco per buona parte di esso materializzati;** pertanto si renderà necessario l'intervento di un topografo, per picchettare i confini di proprietà sulla base della planimetria catastale ed in riferimento alle particelle prive di recinzione, fatte tutte le preventive verifiche di prassi.

Ulteriormente, sull'immobile pignorato grava la servitù (come in fatto esistente) per il 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.

All'immobile si accede direttamente dalla pubblica via Strada Rocca delle Caminate con accesso antistante il civico n° 14 (abitazione).

Alla data del sopralluogo (16.12.2021) l'immobile si presentava **ben identificato ed identificabile fatto salvo** per **i confini** di proprietà che **non sono materializzati in loco** come sopra descritto.

\*\*\*

**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;**

\*\*\*

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** (si relazionerà al *Punto L1.13.3*) aventi la superficie di **mq 51,15** ca.

\*\*\*

Per le finiture esterne ed interne si rimanda al *Punto L1.02.4*

Si richiama l'attenzione per la **presenza di eternit in copertura** per una superficie di circa **mq 1.050**

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 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.

Come meglio si è relazionato al *Punto L1.13.3 e Punto L1.14*, 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; nulla è stato rilevato dalla Conservatoria dei Registri immobiliari in ordine alla trascrizione della servitù di elettrodotto (non è dato sapere se esiste una servitù di elettrodotto trascritta).

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.

\*\*\*

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 **già 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 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).

L'allevamento suinicolo è in parte dotato dell'Agibilità (v. *Punto L1.13.1*)

\*\*\*

**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. 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.**

\*\*\*

## **IMPIANTI**

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

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, con due boiler 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, 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**

Si rimanda al *Punto L1.02.4*

\*\*\*

## **MILLESIMI**

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

\*\*\*

## **REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di ALLEVAMENTO presso ARPAE FORLI'**

Si rimanda integralmente al *Punto L1.02.4*

\*\*\*

### **VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE**

L'intero compendio immobiliare potrebbe essere locato, previo ottenimento delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti e con l'allevamento perfettamente *a posto*, al canone di € 4.000,00 al mese pari ad € 48.000,00 all'anno.

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

\*\*\*

### **L1.23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....**

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

\*\*\*

### **L1.24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.**

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

*omissis*

*omissis*

\*\*\*

### **L1.25) ACQUISISCA VISURA DELLA CAMERA DI COMMERCIO.....**

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

\*\*\*

**L1.26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI  
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

L'immobile risulta (in parte, piano primo) occupato da persona addetta alle lavorazioni nell'allevamento (con contratto di comodato gratuito non opponibile alla procedura), come si rileva dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Meldola (v. **doc. 13**).

\*\*\*

**L1.27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE,  
L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE  
TRASCRITTE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE  
COPIA.**

Non ve ne sono.

\*\*\*

**L1.28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE  
(VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....**

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

\*\*\*

**L1.29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA  
DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

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

\*\*\*

**L1.30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA.... ALMENO 30**

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

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

\*\*\*

**L1.31) PROVVEDA A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL TERMINE DI CUI**  
**AL PUNTO PRECEDENTE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL**  
**DEBITORE CHE SI SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO**  
**DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C. PROVVEDENDO AD**  
**INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON**  
**COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE**  
**DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI... NONCHE' LA NOTA**  
**PROFESSIONALE DEI COMPENSI ... ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. o**  
**C.D.U.**

**Comunicazione relativa al deposito della perizia e suoi allegati,**  
entro i termini concessi all'esperto dal Giudice, **risulta inviata al**

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

\*\*\*

### **L1.32) CONCLUSIONI DELL'ESPERTO**

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

**L'immobile qui oggetto di stima -Lotto 1- è un allevamento suinicolo che per poter spandere i liquami prodotti necessita di terreni agricoli.**

A parere dell'esperto, sarebbe opportuno, **porre in vendita il presente compendio immobiliare, unitamente alla vendita dei terreni** di cui alla Es. Imm. 165\2022 che saranno (vista l'estensione e la collocazione) suddivisi in diversi lotti immobiliari, cosicché **chi partecipa all'acquisto all'asta del presente immobile possa anche contestualmente partecipare all'asta relativa alla vendita dei detti terreni** di cui alla Es. Imm. 165\2022 **fra i quali anche un ampio appezzamento posto in adiacenza e confinante con l'immobile del presente Lotto 1**

**Vista la complessità del compendio immobiliare oggetto di stima per il quale si è reso necessario la redazione di 3 Tavole Grafiche esplicative, si manifesta la massima disponibilità sia al Custode che al Delegato alla Vendita per tutte le operazioni conseguenti al deposito del detto elaborato, che possano necessitare di un apporto o chiarimenti da parte dello scrivente.**

\*\*\*

### **L1.33) NOTE DELL'ESPERTO**

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

\*\*\*

### **L1.34) ALLEGATI - LOTTO 1**

**COME DA ELENCO CHE SEGUE:**

**01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO;**

**DOC. L1.02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (allevamento suinicolo e abitazione colonica); MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;**

**DOC. L1.03) TAVOLA GRAFICA n° 1 – STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE (allevamento suinicolo, abitazione colonica) e VASCHE DI STOCCAGGIO**

LIQUAMI;

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

**TAVOLA GRAFICA n° 3 – ABUSI EDILIZI E PRECEDENTI EDILIZI RAPPRESENTATIVI DELLE VARIE PORZIONI DI VOLTA IN VOLTA COSTRUITE;**

**DOC. L1.04)FOTO ESTERNI ED INTERNI DELL'ALLEVAMENTO E CASA COLONICA;**

**DOC. L1.05)ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 19.03.1991 e SUCCESSIVO ATTO DI CONFERMA del 17.09.1997;**

**DOC. L1.06)VISURE ALLA CONSERVATORIA RELATIVE ALL'ESECUTATO IN AGGIORNAMENTO ALLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIA IN ATTI;**

**DOC. L1.07)CONTRATTO DI COMODATO del 11.11.2008 (NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA) RELATIVO A PARTE DELL'ABITAZIONE COLONICA;**

**DOC. L1.08)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;**

**DOC. L1.09)PRECEDENTI EDILIZI e AGIBILITA';**

**DOC. L1.10)STRALCI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO;**

**DOC. L1.11)ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA e DICHIARAZIONE PER ESENZIONE DELL'ALLEVAMENTO SUINICOLO;**

**DOC. L1.12)VISURA CAMERA DI COMMERCIO DELLA SOCIETA' ESECUTATA;**

**DOC. L1.13)STATO DI FAMIGLIA DELL'OCCUPANTE L'IMMOBILE.**

\*\*\*

Con osservanza.

Cesenatico lì 28 agosto 2023

L'Esperto Stimatore

*Geom. Massimo Magnani*