

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

TRIBUNALE DI FORLÌ
Esecuzione Immobiliare n° 40\2019
alla quale sono state riunite la
Esecuzione Immobiliare n° 165\2022
e la **Esecuzione Immobiliare n° 78\2023**

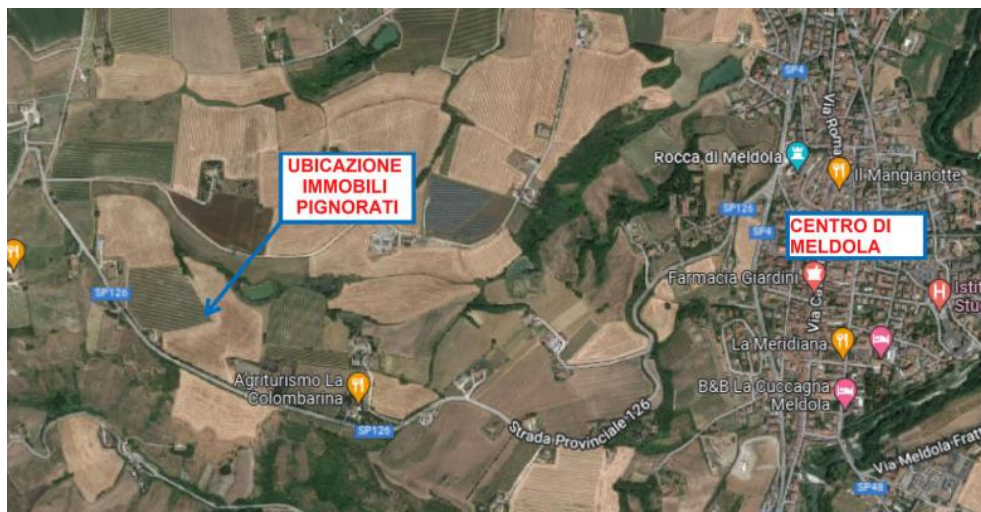
PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DA LINEA ELETTRICA AEREA ESISTENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UTENZE

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

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Abitazione

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

MILLESIMI

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

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

POZZO ESISTENTE

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

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

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

FABBRICATO COLLABENTE

eretto sulla pc 132 di mq 1.780 catastali

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

TERRENO AGRICOLO

Si farà riferimento alla **superficie catastale** che è di complessivi

mq 95.314 così suddivisa:

-vigneto mq 34.000

-seminativo mq 55.000

-incolto sterile\laghetti mq 6.314

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati

Foglio 8, particella 132

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

Catasto Terreni

Foglio 8, particella 65 di mq 1.380

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

Superficie mq 1.380

Foglio 8, particella 96 di mq 3.282

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

Superficie mq 3.282

Foglio 8, particella 129 di mq 262

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

Superficie mq 262

Foglio 8, particella 130 di mq 90.390

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

Superficie mq 90.390

Il sedime di terreno su cui sorge il fabbricato collabente, risulta distinto al

Catasto Terreni del **Comune di Meldola**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 8, particella 132, Ente Urbano di mq 1.780

COMMENTI

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

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

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

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

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

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

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

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

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

CONFINANTI

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

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- 1) ATTO DI COSTITUZIONE SOCIETA' (con conferimento immobili)** a rogito notaio **ROBERTO ROSOLINO ZAMBELLI** del **19 marzo 1991 Rep. 15.469\4613** registrato a Forlì il 08.04.1991 al n° 908 Mod. IV e trascritto a Forlì il **15 aprile 1991 all'art. 3824**
- 2) ATTO DI PERMUTA** a rogito notaio **GIANCARLO FAVONI MICCOLI** del **4 giugno 2002 Rep. 175.338\17.770** registrato a Forlì il 12.06.2002 al n° 1788 Mod. 1V e trascritto a Forlì il **12 giugno 2002 all'art. 6323**

REGIME FISCALE

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

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

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

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

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

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

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

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Il fabbricato collabente è esistente da data anteriore al 01.09.1967

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

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

AUTORIZZAZIONE LAGHETTI

Nulla è stato ritrovato al riguardo.

Si rimanda alla perizia *Punto L3.13.3*

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

SANATORIA

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

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

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

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

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

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

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

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

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

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

Con osservanza.

Cesenatico lì 25 settembre 2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani