

STUDIO TECNICO

Geom. Massimo Magnani

Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -

Tel. 0547\84647

e-mail geom.magnani@gmail.com

mail pec: massimo.magnani@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 40\2019

alla quale sono state riunite la

Esecuzione Immobiliare n° 165\2022

e la **Esecuzione Immobiliare n° 78\2023**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con ALLEGATI

LOTTO 3

Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate n° 16

Abitazione, terreni con vigneto e laghetto

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: Dott.ssa Sonia Valeriani

SOMMARIO
LOTTO 3
MELDOLA – LOCALITA' ROCCA DELLE CAMINATE

		PREMESSA	pag.	3
L3	02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	8
L3	02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	8
L3	02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	11
L3	02.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.	pag.	14
L3	02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	16
L3	02.3.1	COMMENTI	pag.	20
L3	02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	21
L3	02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	31
L3	03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	37
L3	03.1	PROPRIETA'	pag.	37
L3	03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	37
L3	03.2.1	COMMENTI	pag.	39
L3	03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	40
L3	03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	40
L3	04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	41
L3	05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	42
L3	06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	42
L3	07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	43
L3	08	VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	44
L3	08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	45
L3	08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	45
L3	08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	46
L3	09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	46
L3	10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	47
L3	11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	47
L3	13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	48
L3	13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	48
L3	13.1.1	COMMENTI	pag.	50
L3	13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	51
L3	13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.	pag.	56
L3	14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	59
L3	15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	61
L3	16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	61
L3	17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	62
L3	18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	63
L3	19	VARIAZIONI CULTURALI	pag.	63
L3	20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	64
L3	20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	64
L3	20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	67
L3	20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	73
L3	20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	77
L3	20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	80
L3	21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	82
L3	22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	83
L3	23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	89
L3	24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	89
L3	25-26	VISURA CAMERA DI COMMERCIO SOC. ESECUTATA; CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.	90
L3	27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	90
L3	28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	90
L3	32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	92
L3	33	ELENCO ALLEGATI	pag.	93

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 mentre per l'immobile in oggetto, Lotto 3, il sopralluogo è avvenuto il 19.01.2023 alla presenza del **Custode** dell'immobile (**Dott.ssa Sonia Valeriani**), descrivo quanto segue:

LOTTO 3

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

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

Eg 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 **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

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

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

agricoli e piccolo allevamento suini con vasca liquami)

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

Eg 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 a 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

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

servizi e allevamento suini con concimaia)

Eg 32 particella 26 (F\2 abitazione collabente)

Fg 32 varie particelle di terreno agricolo sup. mq 278.009

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

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

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

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

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

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

LOTTO 3

Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate n° 16

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

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

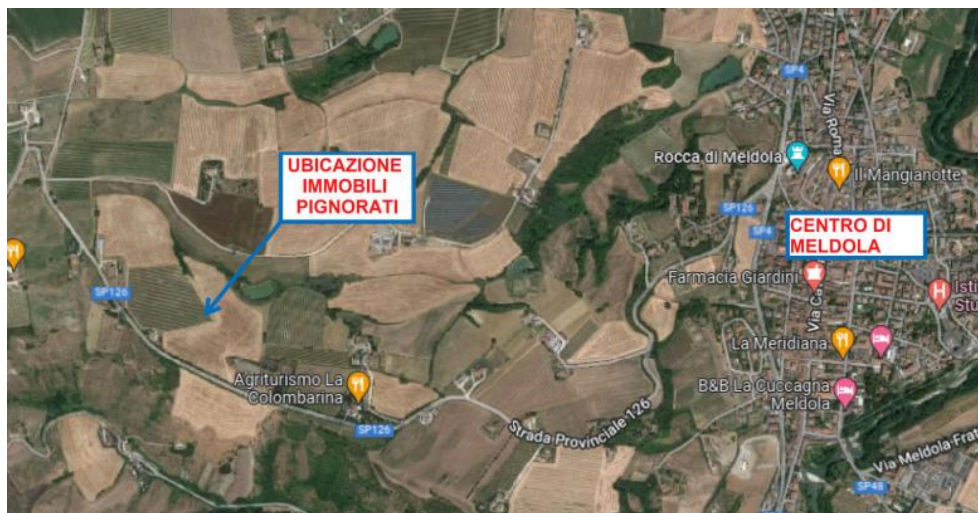
L3.02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)

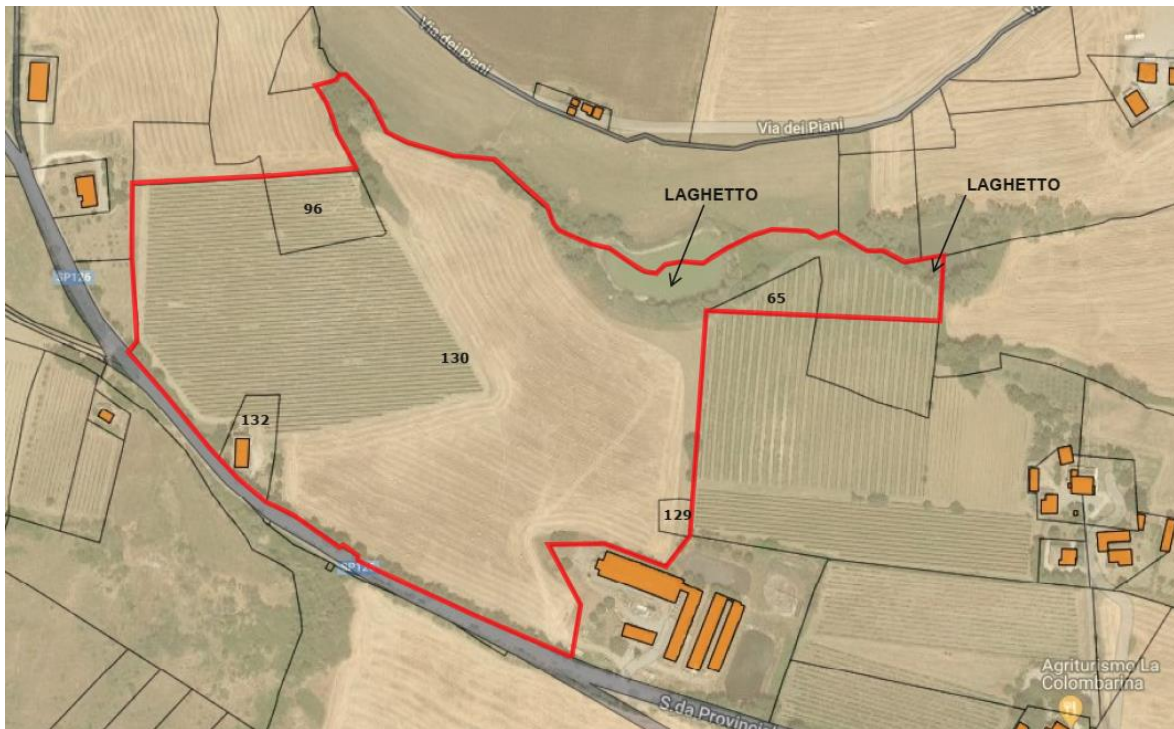
L3.02.1) IDENTIFICAZIONE

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. AEROFOTO DELLA ZONA





AEROFOTO PARTICOLARE DELL'IMMOBILE

desunto da Tavola Grafica n° 1 – LOTTO 3

L'immobile è composto da un fabbricato ad uso abitazione e terreno agricolo coltivato a seminativo e vigneto ed in parte non coltivabile oltre ai laghetti, con il fabbricato (allo stato collabente e non ispezionabile al suo interno) eretto su terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta particella n. 132 di mq 1.780 catastali) oltre al terreno propriamente agricolo ed ai laghetti (porzione) e così complessivamente per una superficie catastale di **mq 97.094**

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 altra proprietà, insistono i due laghetti.

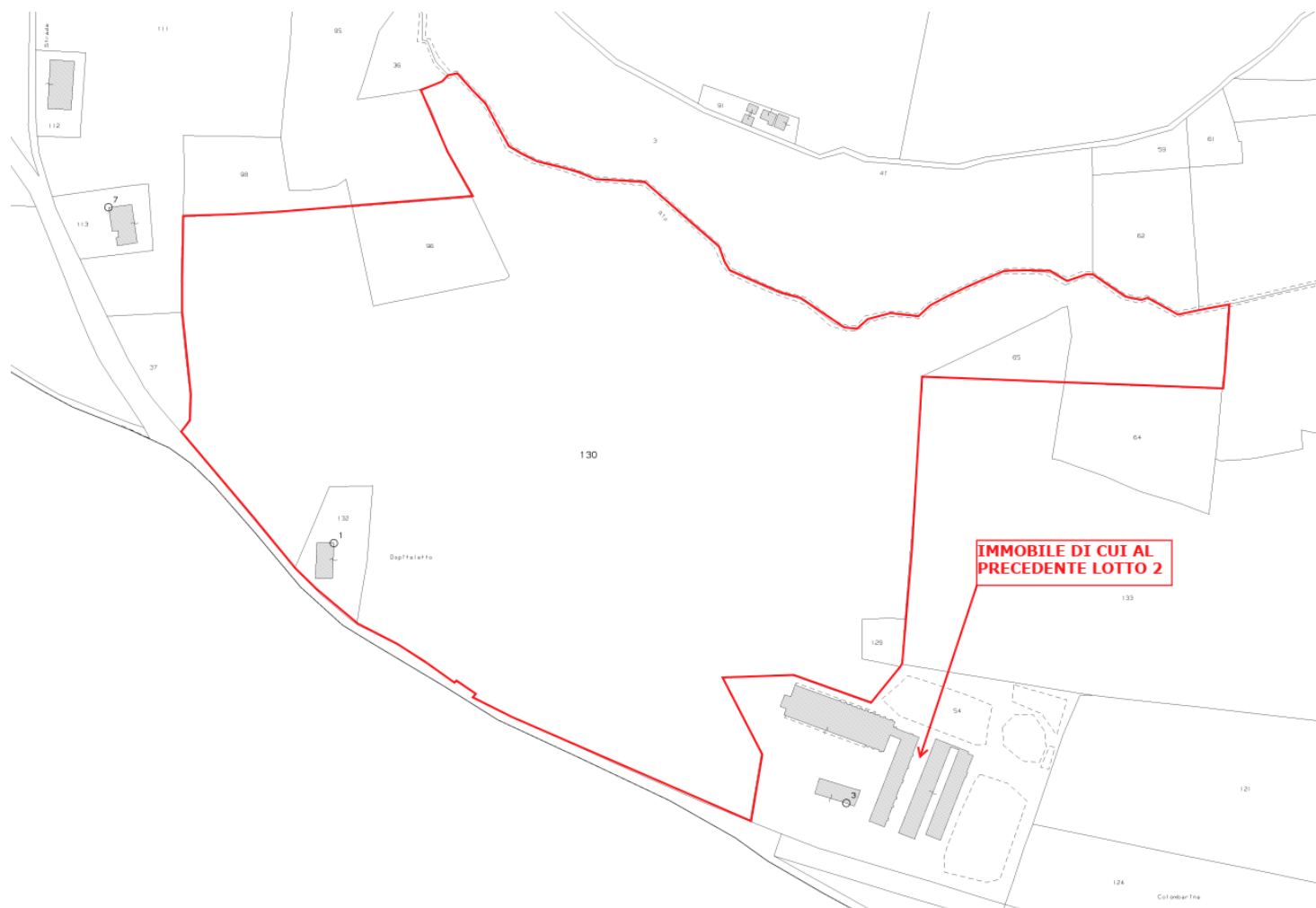
Per l'intero immobile ed i suoi confini di proprietà, **non sono stati eseguiti rilievi topografici** da parte dell'esperto, tali da poter attestare sia la corretta ubicazione dei confini che "indicativamente" sono individuabili in loco e sia la corretta determinazione della superficie catastale che 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 si è notato dal sopralluogo, che **l'accesso alla particella di terreno (particella 130)** confinante con i beni di cui al prec. Lotto 1, avviene dalla corte di questi ultimi. L'acquirente, per l'accesso al terreno di cui alla particella 130 ed anche per l'accesso a tutti gli altri terreni facenti parte del compendio di cui al presente Lotto 3, dovrà dotarsi di accesso autonomo ed indipendente, utilizzando o l'accesso esistente che dalla pubblica via immette nella corte del fabbricato collabente esistente (particella 132 e da questa accedere a tutti i terreni qui oggetto di stima), oppure, se fattibile dalle norme vigenti in materia di codice della strada e simili, dovrà realizzare un altro accesso sulla pubblica via.

Planimetria catastale rappresentativa dell'immobile (fuori scala)

desunta dalla Tavola Grafica n° 1 redatta dall'esperto



L3.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

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

il tutto in capo alla ditta:

omissis

omissis

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 tutto in capo alla ditta:

omissis

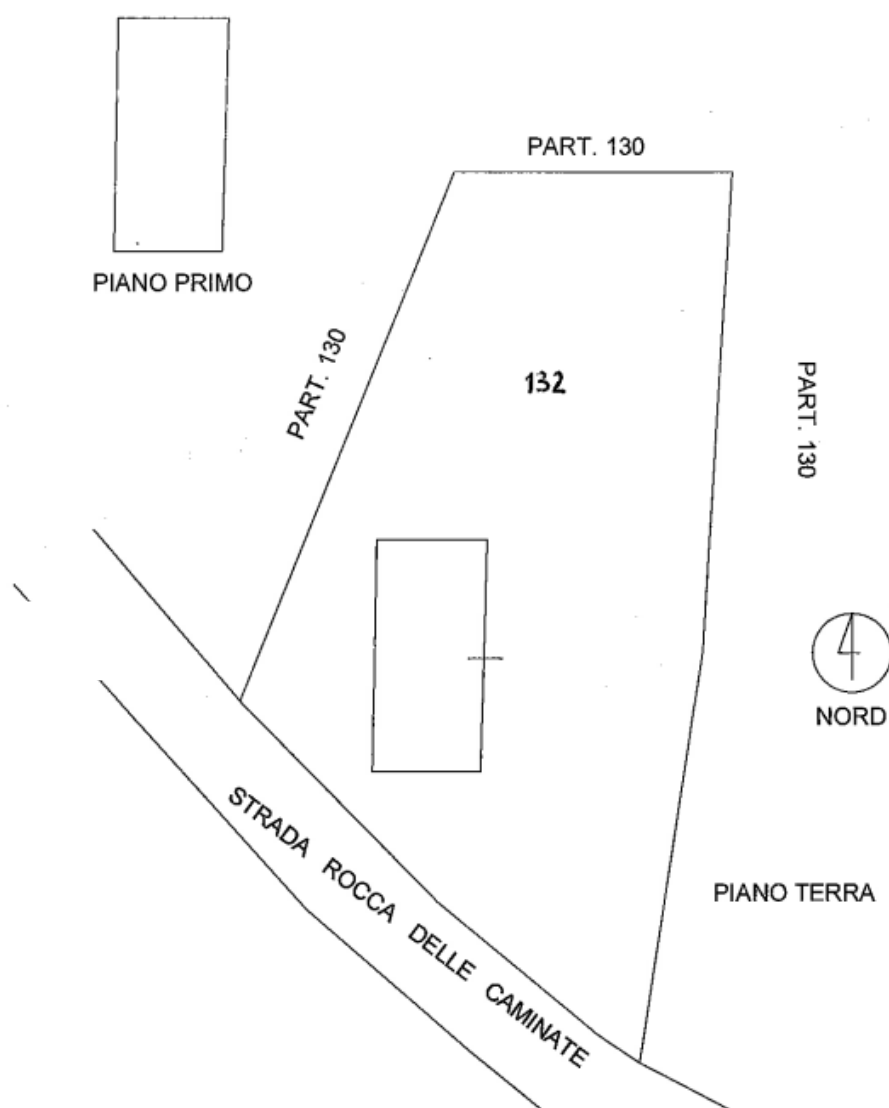
omissis

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**

Planimetria catastale dell'immobile attuale - fuori scala



L3.02.2.1) 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 ritiene di non modificare la situazione catastale in essere (fabbricati e terreni) **lasciando tale incombenza all'acquirente** con costi che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Si quantificano in € 3.000,00 i costi per tali adempimenti catastali che saranno detratti dal valore di stima ai succ. Punti L3.20.4 e L3.20.5

In merito alla conformità edilizia del fabbricato si relazionerà meglio di seguito al *Punto L3.13.3* mentre sulla sanabilità delle difformità (se esistenti) si rimanda al *Punto L1.14*

L'esperto ha redatto la **Tavola Grafica n° 2**, relativa alla **rappresentazione delle dimensioni del fabbricato collabente** in questione, così da poter rappresentare distintamente la sagoma del fabbricato accatastato e la sagoma quotata del fabbricato attualmente esistente in loco, ivi comprese alcune considerazioni di ordine edilizio in merito ad un corpo posto al piano terra sul retro, in aderenza al detto fabbricato.

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.**

Dal valore di stima, saranno detratti i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, come sopra quantificati.

L'immobile confina sul lato ovest, con le particelle 37, 111, 98, 95 e 36 tutte intestate a [.....]; lato nord con la particella 3 intestata a [.....] e particella 62 intestata a [.....]; sul lato est particella 133 intestata a [.....]; sul lato sud strada pubblica; 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. L3.02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Planimetria del fabbricato (v. doc. L3.02-A); mappa catastale recante la perimetrazione dell'immobile (v. doc. L3.02-B); **Visure Catastali Storiche** Fabbricati e Terreni e visure confinanti (v. doc. L3.02-C).

L3.02.3) 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

Il pignoramento di cui sopra non colpisce i beni di cui al presente Lotto 3, pertanto **nulla da riferire al riguardo.**

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 2586 del 07.03.2019

Nulla da riferire in riferimento a quanto sopra.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 2802 del 04.08.2022

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 165\2022

I dati catastali indicati nel pignoramento, sono corrispondenti a quelli catastali sopra indicati, fatta eccezione per la particella 96 colpita dal Pignoramento che segue.

L'immobile di cui al presente **Lotto 3 in parte**, viene catastalmente così descritto:

Catasto Terreni di Meldola

Foglio 8, particella 65 cat. T;

Foglio 8, particella 129 cat. T;

Foglio 8, particella 130 cat. T;

Foglio 8, particella 39 cat. R – Fabbricato Rurale;

oltre alla descrizione dell'immobile di cui al precedente Lotto 2 e successivi Lotto 4, Lotto 5 e Lotto 6 (quest'ultimo in parte, poiché una particella è stata colpita dal Pignoramento di cui alla Es. Imm. 78\2023).

I singoli diritti sul bene spettante all'esecutato sono stati correttamente così descritti "... immobili di proprietà..."

Il fabbricato collabente, attuale particella 132, è indicato nel pignoramento con i dati vecchi del Catasto Terreni che ricomprendevano comunque l'intero fabbricato odierno.

La **particella 39 del catasto terreni**, indicata nel pignoramento, a seguito dell'intervenuto accatastamento quale collabente del medesimo, al catasto fabbricati **ha mutato di numerazione** a seguito di presentazione del **Tipo Mappale** (dalla pc 39 all'attuale pc 132) **ma non ha mutato di superficie rimasta invariata di mq 1.780** dato questo fondamentale per la corretta identificazione della consistenza non mutata.

Dalla **visura storica del catasto terreni della particella 132** (v. citato doc. L3.02-C) si rileva che attualmente la medesima **ha una superficie catastale di mq 1.780** e che **a ritroso era identificata con il numero 39 sempre di mq 1.780** e pertanto l'intera consistenza della particella, pur con i dati catastali vecchi, è stata pignorata.

La variazione catastale di cui sopra è in atti dal 15.09.2017 quindi in data ben antecedente al pignoramento repertoriato il 21.07.2022 e divenuto efficace in data 04.08.2022

Da tale data (15.09.2017) risultava anche la posizione al catasto fabbricati del detto immobile, censito nel Comune di Meldola al Foglio 8, particella 132 cat. F\2 (collabente) non indicata nel pignoramento di cui sopra.

Quello che non si riesce “a recuperare” con un siffatto pignoramento e la sua conseguente Trascrizione, è la continuità storica presso la Conservatoria dei RR.II. relativa alla posizione del catasto fabbricati della particella 132, che risulta agli atti già fin dal 15.09.2017 ma specificamente non pignorata.

Tale “continuità storica” potrà avere risposta indicando gli estremi catastali attuali nel Decreto di Trasferimento Immobiliare che sarà emanato in favore dell'acquirente.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 11979 del 09.09.2022

I dati catastali ed i rispettivi diritti dell'esecutato relativi agli immobili pignorati e, fra gli altri, anche quelli di cui al presente **Lotto 3**, 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 che qui ci interessa, i dati relativi al **catasto terreni foglio 8**, aggiornati per la **particella 132 di mq 1.780 oltre ai dati del catasto fabbricati, foglio 8, particella 132 cat. F\2 (fabbricato collabente); dati già esistenti in banca dati dell'A.d.E. dal 15.09.2017**

A valere qui, quanto sopra precisato, in ordine alla mancanza di continuità storica alla Conservatoria per quanto attiene ai riferimenti catastali della pc 132 al catasto fabbricati che si ritiene debbano essere indicati nella loro identificazione attuale nel Decreto di Trasferimento Immobiliare.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 1219 del 04.05.2023

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 78\2023

I dati catastali indicati nel **pignoramento** di cui sopra, **si riferiscono**, fra gli altri, **per i beni di cui al presente Lotto 3, ad una sola particella di terreno** (non pignorata in precedenza) che viene catastalmente così descritta:

Catasto Terreni di Meldola

Foglio 8, particella 96 di mq 3.282 cat. T

I singoli diritti sul bene spettanti all'esecutato sono stati indicati quali
“... immobili intestati alla società esecutata....”

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 6300 DEL 19.05.2023

I dati catastali ed i rispettivi diritti degli esecutati relativi agli immobili pignorati da riferirsi ai beni che qui ci interessano, 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 (rif. **Lotto 3 in parte**) che qui non si ripetono e **correttamente sono stati colpiti per la intera proprietà.**

L3.02.3.1) COMMENTI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 2802 del 04.08.2022

La mancata puntuale indicazione, sia nel Pignoramento Immobiliare che nella relativa Nota di Trascrizione del medesimo, dei **dati catastali del catasto fabbricati** relativi **alla particella su cui sorge l'intero fabbricato collabente (foglio 8, particella 132 cat. F\2 – collabente)**, a parere di chi scrive e **salvo se diversamente stabilito dal G.E.**, può intendersi “*sostituita*”, **ai fini della corretta vendita del bene**, dalla indicazione nel pignoramento dei dati relativi al **catasto terreni (seppur alla data del pignoramento già modificati)**, della **particella 39** (all'epoca di mq 1.780 e quindi **di invariata consistenza** rispetto alla situazione della **attuale particella 132 di mq 1.780** -vedasi visura storica

citato doc. L3.02-C).

Come sopra ampiamente descritto, così operando, **non si risolve la problematica della continuità storica alla Conservatoria che comunque troverà risposta, mediante la necessaria indicazione dei dati catastali attuali dell'immobile nel decreto di Trasferimento Immobiliare con relativa e conseguente voltura dei detti beni dalla soc. eseguita all'acquirente.**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 1219 del 04.05.2023

Nulla da commentare.

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

L3.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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.**

L'immobile è composto da un fabbricato ad uso abitazione e terreno agricolo posto in zona collinare, coltivato a seminativo e vigneto ed in parte non coltivabile oltre ai due laghetti, con il fabbricato (allo stato collabente e non ispezionabile al suo interno) eretto su terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta particella n. 132 di mq 1.780 catastali) oltre al terreno propriamente agricolo coltivato e coltivabile, oltre alle porzioni del terreno non coltivabili ed oltre ai laghetti (porzione) e così complessivamente per una superficie catastale di **mq 97.094**

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.

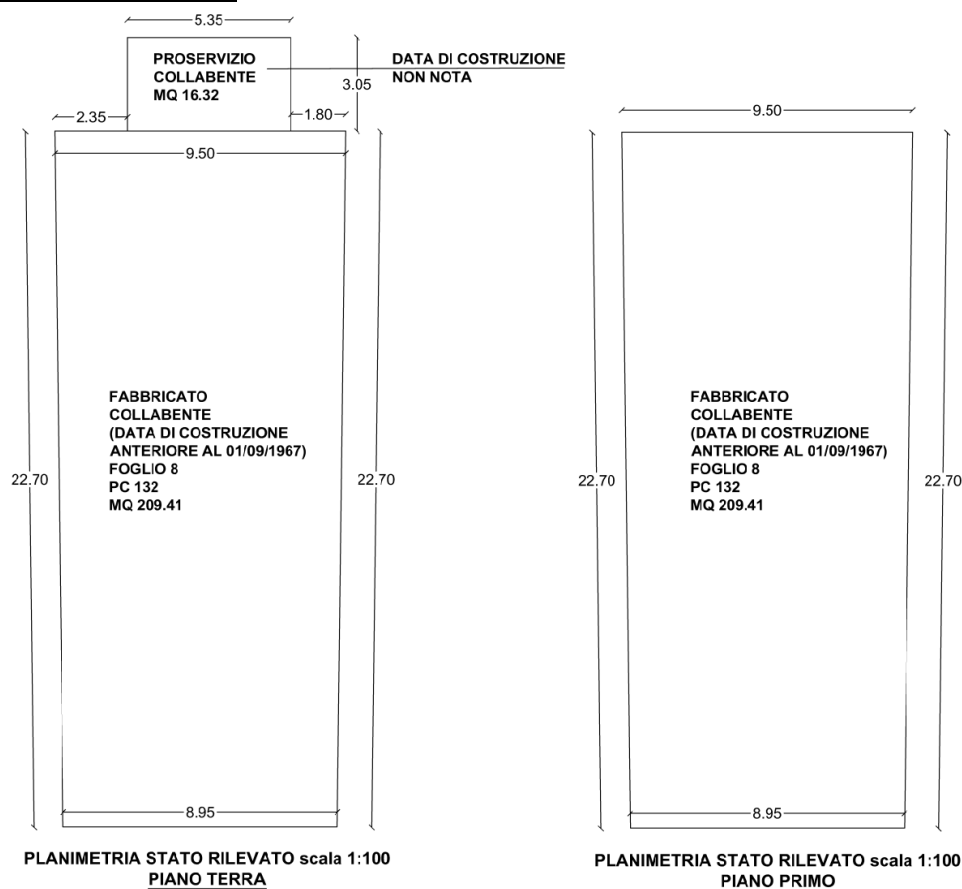
Ulteriormente si è notato dal sopralluogo, che **l'accesso alla particella di terreno (particella 130)** confinante con i beni di cui al prec. Lotto 1, avviene dalla corte di questi ultimi. L'acquirente, per l'accesso al terreno di cui alla particella 130 ed anche per l'accesso a tutti gli altri terreni facenti parte del compendio di cui al presente Lotto 3, dovrà dotarsi di accesso autonomo ed indipendente, utilizzando o l'accesso esistente che dalla pubblica via immette nella corte del fabbricato collabente esistente (particella 132 e da questa accedere a tutti i terreni qui oggetto di stima), oppure, se fattibile dalle norme vigenti in materia di codice della strada e simili, dovrà realizzare un altro accesso sulla pubblica via.

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.

Di seguito, la planimetria fuori scala del fabbricato collabente, desunta dalla Tavola Grafica n° 2 – Stato di fatto dell'immobile redatta dall'esperto con quotatura del solo perimetro esterno.



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 di seguito ulteriormente descritto 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.

Meglio si riferirà 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 (su cui meglio si riferirà al successivo *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).

Gli immobili vengono permutati con tutte le
relative azioni, ragioni, diritti, usi, servitù
attive e passive se vi sono e come sono,
accessioni e pertinenze, nulla escluso o
riservato ed in particolare, quanto alla
originaria particella 38 del foglio 8 del Comune
di Meldola con la servitù di elettrodotto
costituita con scrittura privata autenticata dal
Notaio di Forlì dr. Gualfreduccio degli Oddi in
data 29 settembre 1986 repertorio 11724 ed in
data 30 settembre 1986 repertorio 11742
(registrata a Forlì il 7 ottobre 1986 al n. 841 e
trascritta a Forlì il 14 ottobre 1986 art. 6242),
e quanto alla originaria particella 35 del foglio
8, del medesimo Comune con tutti i diritti,
servitù ed obblighi nascenti o richiamati dalla
scrittura privata autenticata dal Notaio di Forlì
dr. Carlo Alberto Paesani in data 9 novembre 1993
repertorio 32765 (trascritta a Forlì il 26
novembre 1993 art. 7932).

Non essendo possibile ad oggi reperire le Scritture di cui sopra, l'esperto ha provveduto a richiedere le relative Note di Trascrizione che di seguito si allegano (succ. doc. L3.06) unitamente ad altra documentazione estratta dalla Conservatoria di Forlì.

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. eseguita) **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 al successivo *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.

Come si dirà al succ. *Punto L3.13.1* non sono stati rintracciati presso il Comune di Meldola, titoli edilizi relativi al **fabbricato collabente che è da ritenersi a tutti gli effetti privo di abitabilità** (stante anche il suo stato di collabenza).

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. allegata **Tavola Grafica n° 2** 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** 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 crollante non vi sono elementi di finitura da descrivere, rimandando eventualmente, per lo stato di crollanza al rilievo fotografico di seguito allegato ed eseguito anche per le coltivazioni in atto nei terreni oggetto di stima (v. succ. doc. L3.04).

UTENZE

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

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Abitazione

Trattandosi di fabbricato crollante, 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.

L3.02.5) 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 di eventuali difformità e abusi edilizi, della sua consistenza e tipologia delle coltivazioni in atto, delle sue superfici determinate per le varie porzioni del medesimo (per il fabbricato collabente), viene fornita dalle **Tavole Grafiche** redatte dall’esperto, ciascuna **in scala di rappresentazione adeguata** alle dimensioni di quanto da rappresentare (scala 1:100, 1.2000) **o anche fuori scala**, che sono le seguenti:

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 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, **il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell’immobile e colture in atto, per le eventuali difformità e/o abusi edilizi e per quanto attiene alle singole superfici del fabbricato collabente OLTRE a quant’altro rappresentato nelle Tavole Grafiche** su citate.

Le **Tavole Grafiche n° 1 e n° 2** redatte dall'esperto, si allegano rispettivamente (v. doc. L3.03-A e L3.03-B).

DIFFORMITA' E/O ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Si relazionerà meglio in seguito al Punto L3.13.3 per quanto attiene alla descrizione degli **abusi e difformità edilizie**, mentre al **Punto L3.14** si tratterà della Sanatoria Edilizia (se necessaria o meno) con **quantificazione indicativa dei costi** necessari per la Sanatoria da intendersi a carico dell'acquirente, che saranno **detratti dal valore dell'immobile** al *Punto L3.20.4 e L3.20.5*

Nel caso di specie, non necessita richiedere la Sanatoria edilizia, in quanto, come si riferirà in seguito, o il corpo posto al piano terra ed adiacente al fabbricato collabente è da ritenersi regolare (costruito anteriormente al 01.09.1967) oppure, se non regolare, è da demolire in quanto non sanabile.

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

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni e delle coltivazioni in atto che si allega (v. doc. L3.04)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

FOTO ESTERNI
CASA COLONICA e TERRENO AGRICOLO

	
PROSPETTO FRONTE STRADA A SUD	PROSPETTO FABBRICATO LATO EST
	
RETRO PROSPETTO A NORD E LATO EST. PARTICOLARE MANUFATTO ADIACENTE DI CUI NON E' NOTA LA DATA DI COSTRUZIONE	RETRO PROSPETTO A NORD E LATO OVEST. PARTICOLARE MANUFATTO ADIACENTE DI CUI NON E' NOTA LA DATA DI COSTRUZIONE
	
VIGNETO LATO STRADA A SUD	VIGNETO LATO OVEST A CONFINE CON ALTRA PROPRIETA' – CONFINE SOLO INDICATIVAMENTE MATERIALIZZATO

	
VISTA VIGNETO DALL'ALTO	VISTA VIGNETO DALL'ALTO ED IN FONDO IL LAGHETTO ARTIFICIALE
	
VIGNETO LATO NORD. CONFINE SOLO INDICATIVAMENTE MATERIALIZZATO	VIGNETO LATO NORD. CONFINE SOLO INDICATIVAMENTE MATERIALIZZATO
	
VIGNETO LATO SUD E TERRENO A SEMINATIVO	VISTA DA EST VERSO OVEST DAL VIGNETO VERSO IL FABBRICATO

	
LAGHETTO ARTIFICIALE	VISTA DA EST VERSO OVEST, TERRENO A SEMINATIVO, VIGNETO ED IN FONDO IL FABBRICATO. PARTICOLARE DEL PALO LINEA ELETTRICA
	
TERRENO A SEMINATIVO. IN FONDO L'ALLEVAMENTO DI CUI AL LOTTO 1, CON CONFINI SOLO INDICATIVAMENTE MATERIALIZZATI.	VIGNETO LATO EST, PORZIONE DI CIRCA MQ 4.000 CON CONFINI CHE IN LOCO NON E' MATERIALIZZATO (contro le pc 64 e 133 di altra proprietà)
	
VISTA DEL TERRENO DA EST VERSO OVEST, CON LINEA ELETTRICA	VIGNETO SUL LATO OVEST VISTO DALL'ALTO (MQ 31.000 ca.)

	
VISTA DA EST VERSO OVEST. TERRENO A SEMINATIVO, LINEA ELETTRICA ED IN FONDO IL FABBRICATO ED IL VIGNETO	SEMINATIVO E VIGNETO
	
SEMINATIVO ED IN FONDO IL LAGHETTO ARTIFICIALE	LAGHETTO ED IN FONDO LA PORZIONE DI VIGNETO DI MQ 4.000 ca CON IMPIANTO IN FATTO UNICO CON IL VIGNETO IN CAPO AD ALTRA PROP. CONFINANTE
	
SEMINATIVO, VIGNETO E LAGHETTO	PARTICOLARE CONFINE INDICATIVO, CON L'ALLEVAMENTO DI CUI AL LOTTO 1, DA VERIFICARE CON RILIEVO TOPOGRAFICO

**L.03.03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA
PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

L.03.03.1) PROPRIETÀ'

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

**L.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 SOCIETÀ' (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 sono pervenute alla soc. esecutata e che attualmente costituiscono il compendio immobiliare oggetto di stima, sono, fra le altre, le seguenti:

particella 65 di mq **1.380**;

particella 66 di mq **1.305** ora pc 129 residuata da frazionamento;

particella 37 di mq **1.440** (successivamente ceduta in permuta);

particella 38 di mq **105.658** successivamente frazionata ed in parte ceduta in permuta;

particella 39 di mq **1.780** ora pc 132

e così **per complessivi mq 112.807** catastali.

**Nell'atto, il fabbricato esistente pc 132 ex pc 39, viene qualificato quale
esistente alla data del 1 settembre 1967**

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**

Con l'atto di permuta, l'esecutato cedeva a titolo di permuta i terreni di cui alle particelle originate per frazionamento di quelle acquistate con l'atto di cui al punto 1) e precisamente la

particella 98 di mq 2.467

particella 37 di mq 1.440

e così per complessivi mq 3.907 ceduti ed acquistavano sempre a titolo di permuta il terreno di cui alla

particella 96 di mq 3.282 **con una differenza (in perdita di superficie di terreno) di mq 625** (mq 3.907 – mq 3.282).

La superficie pervenuta all'esecutato con l'atto di cui al punto 1) era comprensiva anche di quella di cui all'attuale immobile Lotto 1

A verifica, della correttezza delle superfici oggi di prop. dell'esecutato per l'immobile di cui al presente **Lotto 3**, si esegue il seguente conteggio:

Terreno in origine acquistato mq 112.807 dai quali **sottrarre** la superficie perduta con la permuta di **mq 625** e la superficie della particella di terreno su cui è eretto l'immobile del Lotto 1 ovvero la **particella 54 di mq 15.088**, così a **tornare perfettamente la superficie di mq 97.094 dell'intero compendio immobiliare di cui al presente Lotto 3.**

L3.03.2.1) COMMENTI

Sull'atto di cui al punto 1) nulla da commentare.

Sull'**atto di cui al punto 2)**, si precisa che nel medesimo è specificata la **trascrizione relative alla servitù di elettrodotto**, già sopra puntualmente riportate al prec. *Punto L3.02.4*, **che grava i terreni oggetto di stima** e indicativamente ad oggi la pc 130 e comunque il fondo è gravato dalla linea elettrica esistente e ben visibile in loco. Dall'atto di provenienza all'esecutato del 04.06.2002 (atto di permuta), relativo alla sola particella 96, si rileva che la ex pc 38 (ora pc 130), era gravata da Scrittura privata a firme autenticate del 09.11.1993 relativa ad Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, sottoscritto e trascritto in favore del Comune di Meldola a seguito di intervento edilizio che dovevano eseguire gli allora proprietari del terreno ceduto in permuta (attuale pc 96) relativo al rilascio di Concessione Edilizia per la costruzione sulla particella 34 di una casa colonica ad uso abitazione e servizi.

Le scritture private del 29 e 30 settembre 1986 (servitù di elettrodotto gravante la ex pc 38) sono state trascritte a Forlì il 14.10.1986 art. 6242 mentre la scrittura privata autenticata del 09.11.1993 (Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio gravante, fra le altre, anche la attuale pc 96) è stata trascritta a Forlì il 26.11.1993 art. 7932

L3.03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nei su citati atti **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente **fatta eccezione** per la **servitù di elettrodotto** sopra meglio descritta anche nei riferimenti della sua trascrizione, per la trascrizione dell'Atto d'Obbligo Edilizio.

ULTERIORMENTE si segnala che dai **laghetti artificiali** esistenti, **l'immobile di cui al Lotto 1, mantiene il diritto e tutte le servitù necessarie per il passaggio delle tubazioni e quant'altro ad esse afferente, per l'emungimento dell'acqua a servizio dell'allevamento suinicolo.**

L3.03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Gli atti di provenienza del bene sono entrambi di datazione ultraventennale.

I titoli di cui sopra si allegano e precisamente quello di cui al **punto 1) del 19.03.1991** (v. doc. L3.05-A) e quello di cui al **punto 2) del 04.06.2002** (v. doc. L3.05-B).

Le due Note di Trascrizione si allegheranno di seguito (v. succ. doc. L3.06).

L3.04) 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 sia alla procedura esecutiva n° 165\2022 e sia per l'immobile (pc 96) di cui alla procedura esecutiva n° 78\2023 (entrambe riunite alla 40\2019) è stato prodotto il **Certificato Notarile** ex art. 567, comma 2 c.p.c.

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 alle Relazioni Notarili** di cui sopra, datate la prima 21.09.2022 (Es. Imm. 165\2022) e la seconda 24.05.2023 (Es. Imm. 78\2023), fino alla data del 25.08.2023, **provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato qui trattato**, qualora successive alle citate Relazioni già in atti.

Non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle già indicate nelle citate Relazioni Notarili lette congiuntamente.

I dati catastali indicati nei Pignoramenti sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nelle relative Note di Trascrizione dei medesimi (v. *Punto L3.02.3*) **fatta eccezione** per l'indicazione della attuale pc 132 solo con i dati vecchi del catasto terreni (pc 29 di mq 1.780 rimasti invariati) senza menzione dei dati del catasto fabbricati.

Si rimanda alla migliore descrizione del precedente Punto L3.02.3 nella quale ci si rimette alla decisione in merito del G.E.

Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì al **nominativo dell'esecutato**, si allegano unitamente alle Note di Trascrizione della servitù di elettrodotto e dell'Atto d'Obbligo Edilizio sopra entrambe citate con i relativi dati di trascrizione (v. doc. L3.06)

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

L3.05) 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. L3.02-A e successivi.

L3.06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

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

L3.07) 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 fatta eccezione per le **porzioni di terreno coltivate a vigneto** date in affitto, come meglio di seguito descritto.

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 ultranovennale devono essere trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio.

Vista la durata residuale del detto contratto di circa 6 anni, l'esperto procederà ad una riduzione del valore del compendio immobiliare di € 1.000 ai Punti L3.20.4 e L3.20.5

In merito a quanto sopra (scadenza contrattuale al 30.09.2029 opponibile all'acquirente ma non fino al 30.09.2035) si resta a disposizione del Delegato alla Vendita che potrà eseguire ulteriori approfondimenti ed intraprendere, se del caso, le dovute iniziative al riguardo.

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

Il contratti di affitto sopra citati con le relative proroghe e rettifiche si allegano (v. doc. L3.07)

L3.08) 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;

L3.08.1) 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 dall'atto di permuta relativo alla sola pc 96 e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati **fatta eccezione** per le servitù e l'**Atto d'Obbligo Edilizio** (quest'ultimo da riferirsi alla sola pc 96 oggetto di permuta) già ampiamente trattati ai precedenti *Punti L3.03.2.1 e L3.03.2*

Non risultano, dalla lettura degli atti su citato, 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).

L3.08.2) 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

L3.08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI e ADOTTATI

L'esperto, per l'intero immobile pignorato (fabbricato e terreni) avente la superficie di mq 97.094 catastali, 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 (v. successivo *Punto L3.13.2*).

L3.09) 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 L3.04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente **fatto eccezione** per la **servitù di elettrodotto e per quella in fatto esistente di emungimento acqua dai laghetti** in favore dell'immobile di cui al Lotto 1 oltre al vincolo sulla pc 96 derivante dall'Atto d'Obbligo Edilizio.

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.

L3.10) 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 PERIZIAL'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 collabente ad uso abitazione e terreno agricolo, nell'insieme è isolato e non fa parte di complesso condominiale, pertanto non vi sono tabelle millesimali di riferimento da segnalare.

L3.11-12) 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 abitativa per il fabbricato collabente ed agricola per i terreni.**

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero complesso immobiliare, si rimanda al *Punto L3.08.2 e L3.08.3* ed al successivo *L3.13.2* contenente l'intero testo integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dall'esperto al Comune di Meldola.

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.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Meldola il 31.07.2023 Certificato n° 48 Prot. n. 12117; lo stesso scade il 30.07.2024 o anche in data anteriore, solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente venga modificato.

Il CDU si allega (v. doc. L3.08).

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

L3.13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA.... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

L3.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Meldola, si è proceduto mediante pec del 25.02.2023 a richiedere i fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi al fabbricato collabente 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.**

Nel caso di specie il Comune non ha rintracciato nessun titolo edilizio da riferirsi al fabbricato collabente insistente sulla pc 132 di mq 1.780

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

Mentre è palese che il fabbricato di due piani sia stato costruito in data antecedente al 01.09.1967 lo stesso non può dirsi con la stessa facilità per il corpo posto al piano terra sul lato nord del medesimo e ad esso adiacente, avente una superficie lorda di circa mq 16,32

L'esperto ha verificato la cartografia dei voli aerei della zona del 1976 e dalla visione sfuocata del fabbricato in questione il detto corpo di fabbrica pare essere presente. Non essendo possibile verificare una foto aerea di datazione anteriore (del 1966 ad esempio ma nemmeno del 1970), di prassi il Comune lo dovrebbe intendere esistente in data anteriore al 01.09.1967 visto che così è stato attestato anche nell'atto di provenienza del bene in capo all'esecutato.

Tuttavia, vista l'incertezza sulla sua conformità edilizia o meno (data dalla data di costruzione se anteriore o posteriore al 01.09.1967), e vista la modesta superficie del detto corpo di fabbrica (mq 16,32 lordi) in sede di stima, l'esperto non terrà conto di questa piccola porzione di fabbricato e sarà l'acquirente, in base alle sue convenienze, che potrà demolirlo o cercare di recuperarne legittimamente la superficie, se ciò sarà possibile.

Vista la datazione del fabbricato collabente ed il suo stato di conservazione (collabente), lo stesso è da ritenersi privo dell'Abitabilità.

L3.13.1.1) COMMENTI

Ai fini della verifica della Conformità Edilizia, non vi sono confronti da fare con precedenti progetti in quanto inesistenti.

In riferimento a quanto sopra riferito, 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, **il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per gli abusi e difformità edilizie** (se esistenti per la porzione di corpo sopra descritto, vista l'incertezza data dalle foto aeree del 1976) **e per quanto attiene alle singole superfici del medesimo OLTRE a quant'altro rappresentato nelle Tavole Grafiche** redatte dall'esperto.

Le **Tavole Grafiche n° 1 e n° 2** redatte dall'esperto, si sono allegate rispettivamente (v. citati doc. L3.03-A e L3.03-B)

L3.13.2) 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 contenente tutte
le specifiche al riguardo relative all'intero compendio di mq 97.094)



Comune di Meldola

COMUNE DI MELDOLA Comune di Meldola	U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0013467/2023 del 31/07/2023	
Firmatario: FRANCESCO ZUCCHINI	

Certificato
N. 48

Esente da marca da
bollo e diritti di
segreteria

PROT. GEN.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ns. rif. prot. 12117

A richiesta presentata in data **05/07/2023** dal **Geom. Magnani Massimo** residente a **Cesenatico (FC)** in **Viale Roma n. 28** in
qualità di **Esperto Stimatore del Tribunale di Forlì**;

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. **65, 96, 129, 130, 132** la
seguente destinazione urbanistica:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Foglio n. 8 e mappale/i 65 - 96 - 129 - 130 - 132

- 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 130(p) - 132(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 65 - 96 - 129 - 130(p) - 132(p)

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

Foglio n. 8 e mappale/i 96(p) - 130(p)

- è interessata da **Coltri di depositi di versante**
regolata dall'articolo: 2.17 del P.S.C.

Foglio n. 8 e mappale/i 129 - 130(p) - 132(p)

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

Foglio n. 8 e mappale/i 129(p) - 130(p)

- è interessata da **Fascia di rispetto agli elettrodotti - L. n. 36 del 22/02/2001; LR 30/2000 e s.m.i.**
regolata dall'articolo: n.d. del P.S.C.

Foglio n. 8 e mappale/i 130(p) - 132(p)

- è interessata da **Fascia di rispetto stradale - DPR 495/92 e s.m.i.**
regolata dall'articolo: n.d. 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 **Area calanchiva**
regolata dall'articolo: **2.7** del P.S.C.

COMUNE DI MELDOLA Comune di Meldola	U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0013467/2023 del 31/07/2023	
Firmatario: FRANCESCO ZUCCHINI	

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

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

Foglio n. **8** e mappale/i **65 - 96 - 129 - 130 - 132**

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

Foglio n. **8** e mappale/i **65 - 96 - 129 - 130(p) - 132(p)**

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

Foglio n. **8** e mappale/i **129(p) - 130(p)**

è interessata da **Fascia di rispetto agli elettrodotti - L. n. 36 del 22/02/2001; LR 30/2000 e s.m.i.**
regolata dall'articolo: **n.d.** del R.U.E.

Foglio n. **8** e mappale/i **130(p)**

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

Foglio n. **8** e mappale/i **130(p) - 132(p)**

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

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.

Foglio n. **8** e mappale/i **132(p)**

è interessata da **Localizzazione edifici con numerazione scheda - RUE**
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

COMUNE DI MELDOLA Comune di Meldola	U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0013467/2023 del 31/07/2023	
Firmatario: FRANCESCO ZUCCHINI	

Meldola, li 31/07/2023

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

Il fabbricato collabente 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 testimoniale - storico, il cui nucleo più antico risale alla 1^a 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 ridotta rispetto a quella attuale (**n.d.r.:** anche se le norme sovraordinate consentono la demolizione e ricostruzione a parità di volume anche con modifica del sedime del fabbricato rispetto all'attuale), considerato poi che il fabbricato attuale insiste quasi completamente in area di rispetto stradale e quindi nel caso di demolizione e ricostruzione certamente sarà da arretrare oltre la detta fascia di rispetto stradale che dal CDU allegato non si comprende che profondità abbia in quanto rimanda alla legislazione nazionale D.P.R. 495\92 e s.m.i.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica si è allegato, v. citato doc. L3.08

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, terreno destinato allo spandimento di allevamenti, vincolo del fabbricato storico, ed altri) si allega (**v. doc. L3.09**)

L3.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato collabente è esistente da data anteriore al 01.09.1967 e pertanto è da ritenersi conforme.

Sul corpo adiacente di mq 16,32 posto sul retro del fabbricato si è già relazionato sopra.

Se dalla visione delle foto aeree del 1976 il Comune ritiene che il detto corpo sia visibile, lo stesso è “ragionevolmente” da intendersi conforme, diversamente sarà da demolire integralmente a cura e spese dell’acquirente.

Come sopra già detto, vista l’incertezza, l’esperto non terrà conto del detto corpo ai fini della presente stima (nemmeno si quantificheranno i costi per la sua demolizione, visto appunto l’incertezza sul suo stato di legittimità o meno).

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

AUTORIZZAZIONE LAGHETTI

Per il laghetto artificiale esistente oltre ad altro piccolo laghetto artificiale, posto leggermente più a valle del primo sempre sul “rio Cavallo”, per il quale si rileva, dalla sovrapposizione delle foto aeree con la planimetria catastale, che una piccola porzione pare ricadere sulla proprietà dell’intero compendio immobiliare qui oggetto di stima (precisamente su piccola porzione posta all’estremo est della attuale particella 130).

I due detti laghetti, sono stati realizzati, come riferisce l’esecutato, nel periodo 1975\1980 ed all’epoca pare non servisse autorizzazione (?).

Successivamente alla realizzazione dei detti laghetti, come da documentazione fornitami dall'esecutato, fu istanziata dal medesimo richiesta alla Regione Emilia Romagna, Servizio Difesa del Suolo in data 02.07.2001 per l'ottenimento della Concessione per l'emungimento di acque superficiali. Dalla detta data, così mi è stato riferito, nulla è successo. L'esecutato mi riferisce di pagare una quota annuale per i suoi prelievi "demaniali" ma di non avere documentazione comprovante l'avvenuto rilascio, se così è, di concessioni al riguardo.

Null'altro di più preciso l'esperto è in grado qui di poter riferire.

Ogni futura incombenza in merito per i laghetti in questione, è da ritenersi a carico, cura e spese dell'acquirente.

Per una migliore visione dell'ubicazione dei due detti laghetti, si **rimanda alla visione della Tavola Grafica n° 1** redatta dall'esperto.

Non è stato eseguito un rilievo topografico del fabbricato collabente e nemmeno dei confini, come identificabili in loco seppur indicativamente o in taluni casi (vedi vigneto lato est di circa mq 4.000) non rappresentati in loco nemmeno indicativamente e pertanto ai fini della verifica della superficie complessiva, l'esperto ha fatto riferimento a quella catastale e pertanto tale aspetto rimane per le verifiche del caso interamente a carico dell'acquirente.

Per gli **abusi edilizi** (se esistenti per il corpo di fabbrica posto al piano terra), si relazionerà al successivo *Punto L3.14*.

QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Non ve ne sono, vista l'incertezza sullo stato di legittimità del corpo al piano terra più volte citato.

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Stante tutto quanto relazionato fin qui, il fabbricato collabente 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 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.

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

L3.14) 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.

Non vi sono Sanatorie edilizie da fare, in quanto, se il citato corpo di fabbrica sul retro è regolare, lo si può ristrutturare integralmente, mentre in caso diverso lo stesso dovrà essere demolito **fatto salvo** quanto di seguito ulteriormente relazionato ai sensi dell'art. 40 comma sesto L. 47/85 e art. 46 comma quinto D.P.R. 380/2001, ammesso che la complessità della pratica da redigere per una ipotetica Sanatoria sia conveniente per l'acquirente.

Dalla verifica della scheda del fabbricato richiesta al Comune, si rileva che il fabbricato non è qualificato di pregio storico e nulla si riferisce, in merito al detto servizio, risultante nelle fotografie allegate alla detta scheda, precisando ulteriormente che la verifica definitiva sarà data dal Comune verificando anche le foto aeree del 1976 (allo scrivente non ne risultano altre).

Nel caso di richiesta di Sanatoria, la stessa va presentata entro 120 giorni dall'emanazione del Decreto di Trasferimento Immobiliare.

SANATORIA

Non vi sono Sanatorie da fare, salvo quanto sopra e quanto di seguito.

Sono stati eseguiti rilievi planimetrici del fabbricato collabente, limitatamente alla sua sagoma esterna, v. Tavola Grafica n° 2, 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 fabbricato è da ristrutturare integralmente.

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 L3.20.4 e L3.20.5*), 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.

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/o dei creditori intervenuti, sono solo per una di esse, di datazione antecedente (10.09.2003) all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*) e quindi l'articolato del titolo risulta applicabile al caso di specie.

La pratica di Sanatoria, se eventualmente da presentare (verificare bene prima!), va 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).

L3.15) 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**.

L3.16) 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 SUDETTA ATTESTAZIONE...

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

L3.17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO 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

Il fabbricato collabente, **è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera c-bis) del d. lgs. 192\2005 c -bis) *gli edifici dichiarati inagibili o collabenti; **come il nostro fabbricato collabente*** ed in riferimento all'Allegato **"ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONALE PER LA DEFINIZIONE DEI REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI** (Artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m.)" art. 4 comma 1, lettera d) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1548 del 9 novembre 2020 *d) **gli edifici dichiarati inagibili o collabenti; come il nostro fabbricato collabente ad uso abitativo.***

Il fabbricato collabente ad uso abitativo 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 [...]

f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

Nell'appendice "A" delle Linee Guida non si richiamano espressamente i fabbricati collabenti che sono per tutt'evidenza *assimilabili* ai ruderi

L3.18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati.

In merito alla conformità delle planimetrie catastali e ad altre considerazioni, si rimanda al Punto L3.02.2.1

La planimetria catastale dell'immobile, depositata presso il *Catasto* di Forlì, è stata richiesta dall'esperto ed allegata (v. citato doc. L3.02-A).

L3.19) 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...

Le colture esistenti in loco, non collimano con le colture indicate visure catastali; complessivamente, il reddito agrario e dominicale dato dalle colture indicate nelle visure catastali è maggiore di quello che risulterebbe da un aggiornamento delle stesse.

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

L3.20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.

L3.20.1) CRITERI ADOTTATI

Per **i beni** pignorati (**fabbricato collabente e terreni agricoli**), **il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto **" più probabile valore di mercato "** **determinato per comparazione diretta mediante il metodo monoparametrico per i terreni**, mentre **per il fabbricato collabente** il **" più probabile valore di mercato "** sarà **determinato** mediante il **metodo complementare** in quanto **il fabbricato è interamente da ristrutturare ed il suo valore è assimilabile a quello di edificabilità.**

TERRENI AGRICOLI

METODO PER COMPARAZIONE DIRETTA

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

Il terreno agricolo è posto in zona collinare, quasi interamente lavorabile, ha andamento inclinato ed ha un ottimo fronte strada ed è ubicato lungo la strada che da Meldola arriva a Rocca delle Caminate.

Il terreno ha una vocazione agricola e le zonizzazioni ed i vincoli su di esso esistenti risultano dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (v.

citato doc. 08) sopra inserito integralmente nel testo del presente elaborato.

Il terreno, da informazioni assunte dopo il sopralluogo dall'esecutato, è dotato di pozzo diametro cm 100 di profondità di ml 10,00 ca., non utilizzato da molto tempo, pertanto viste le caratteristiche del detto pozzo e la sua non utilizzazione da tempo, ai fini della stima si ritiene ininfluente; diverso è per il laghetto principale (oltre ad un altro ben minore posto più a valle) entrambi privi di regolare autorizzazione (all'epoca della loro realizzazione, 1975-1980 non serviva l'autorizzazione (?) così ha riferito l'esecutato e l'esperto non ha in questa sede informazioni più precise) che potrebbero fornire un minimo di acqua anche per l'agricoltura, non dimenticando che sul medesimo insiste in fatto il diritto di emungimento dell'acqua in favore dell'allevamento di cui al Lotto 1.

Considerato che per l'immobile oggetto di stima, si può ipotizzare ai fini della sua **appetibilità di mercato**, un **utilizzo equivalente a quello attuale** (attività agricola con seminativo e vigneto), tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare, si ritiene di poter **qualificare il grado di commerciabilità dell'immobile "normale"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo).

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

FABBRICATO COLLABENTE

METODO COMPLEMENTARE

Per il **fabbricato collabente costituito da due piani in elevazione** (piano terra e piano primo) come sopra indicato, si seguirà **il criterio della stima adottando il metodo complementare**, ovvero **il valore dell'immobile ultimato e finito è dato dalla somma del valore del terreno con la relativa potenzialità edificatoria e valore del fabbricato.**

Il fabbricato collabente è posto in zona collinare ma attorno al medesimo è fattibile la realizzazione di un'ampia corte quasi pianeggiante (indicativamente uguale a quella esistente attualmente) soprattutto sul lato sud-est del medesimo ed è ubicato lungo la Strada Rocca delle Caminate al civico 16.

“Uno tra i più importanti legami di complementarietà nel settore urbano e edilizio è il rapporto tra il valore del terreno edificato ed il valore dell'immobile, comprensivo del fabbricato e del terreno (incidenza dell'area edificata).” [fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari quinta edizione 2018 edito da Tecnoborsa Roma]

Con il detto criterio, in riferimento ai valori medi delle abitazioni civili della zona del forese di Meldola, si stabilirà una percentuale di incidenza del terreno (potenzialità edificatoria) rispetto al valore dell'immobile finito, così da ricavare il valore del bene in esame.

Il valore ricavato sarà comprensivo del valore del terreno (corte) sulla quale attualmente il detto fabbricato insiste (pc 132 di mq 1.780).

Considerato che per l'immobile oggetto di stima, si può ipotizzare ai fini della sua appetibilità di mercato, un utilizzo equivalente a quello attuale (abitazione), tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare, si ritiene di poter qualificare il grado di commerciabilità dell'immobile "normale" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) stante il grado di complementarietà che il fabbricato ed il terreno agricolo assumono vicendevolmente nell'insieme.

Il valore di stima determinato mediante il metodo *complementare*, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro da riferire alla superficie edificabile del fabbricato, data da quella attualmente esistente (somma della superficie del piano terra e piano primo) che si ritiene nel valore determinato comprensiva della attuale corte (pc 132 di mq 1.780).

L3.20.2) 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, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari) per il fabbricato collabente ad uso abitativo e per i terreni agricoli.

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

TERRENI AGRICOLI

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

Tenuto conto principalmente della posizione in cui i detti terreni sono ubicati e soprattutto della funzione dei medesimi (esclusivamente agricola), le informazioni già note allo scrivente, attribuiscono ai terreni agricoli in questione il valore unitario che segue:

-**vigneto €\mq 3,50** equivalenti ad €\Ha 35.000,00 (mq 34.000)

-**seminativo €\mq 2,00** equivalenti ad €\Ha 20.000,00 (mq 55.000)

-**incolto sterile\laghetto €\mq 0,50** equivalenti ad €\Ha 5.000,00 (mq 6314)

Anche le informazioni assunte presso operatori del settore portano a valori simili di quelli sopra indicati e di quelli del Bollettino della Regione di seguito indicati.

Ai fini della stima, l'esperto prenderà quali elementi comparativi, i valori unitari di cui sopra, ritenendoli congrui.

VALORI AGRICOLI MEDI

Nel **Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 110 del 28.04.2023** sono stati pubblicati i valori agricoli medi determinati dalle Commissioni Provinciali per l'anno 2023, relativi ai terreni agricoli dell'intera Regione.

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

Il terreno oggetto di stima, è coltivato a vigneto, seminativo ed in parte incolto, ove anche insistente porzione del maggiore laghetto ed altro laghetto più a valle, di ben minori dimensioni, ricordando per questi, che realizzati da oltre 40 anni sono privi di autorizzazione.

Dalla Tabella dei valori allegate al Bollettino di cui sopra, **si rileva che il terreno** oggetto di stima risulta **posto nella Regione Agraria n° 2 – Colline del Montone e del Bidente** e ricomprende, nella stessa Tabella, i valori dei terreni dei Comuni di Castrocaro Terme Terra del Sole e Meldola e che per la **coltura di seminativo**, il **Valore Medio** (uguale per tutti i Comuni sopra indicati) è di €\Ha 20.000,00 equivalenti ad **€\mq 2,00** e che per la **coltura di vigneto**, il **Valore Medio** (uguale per tutti i Comuni sopra indicati) di €\Ha 32.000,00 equivalenti ad **€\mq 3,20**

I valori di cui sopra, non tengono conto della servitù di elettrodotto che attraversa il podere nella direzione est-ovest e nemmeno **di quella in fatto esistente, per l'emungimento dell'acqua dal laghetto**, in favore dell'allevamento suinicolo di cui al Lotto 1; **se ne terrà conto in sede di determinazione del valore finale, operando una riduzione sui terreni del 5%**

ABITAZIONE COLLABENTE

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).

Per l'applicazione del metodo di stima complementare, necessita dapprima stabilire il valore unitario di un ipotetico immobile ultimato, a destinazione residenziale, posto nella medesima posizione e successivamente stabilire anche con una semplice quota percentuale, quale sia l'incidenza del terreno edificabile rispetto al valore unitario finito.

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 un immobile similare finito, posto nella medesima zona ed avente medesima destinazione d'uso (abitativa) è di **€ 1.200,00 al mq** valore questo da riferirsi alla superficie commerciale dell'immobile preso in esame.

Il valore unitario di cui sopra espresso dall'esperto, tiene conto di un fabbricato in buone condizioni, dovendosi poi, da questo valore, ricavare il valore di incidenza dell'*area edificabile*.

Dovendo determinare il valore del fabbricato collabente, mediante il metodo di stima *complementare* l'incidenza media dei valori dei terreni con potenzialità edificatoria, in media oscilla in una forbice di percentuale dal 10 al 25% (dipende dalle posizioni; se di pregio anche il 25%).

Nel nostro caso si ritiene di dover applicare la percentuale minima del 10% in quanto il fabbricato è posto molto al di fuori del centro in contesto prevalentemente agricolo.

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 – FABBRICATI RESIDENZIALI

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 Colline del Montone e del Bidente, Valdinoce, Teodorano, Vitignano [codice zona OMI R1 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 referirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €mq 850,00 ad un massimo €mq 1.150,00 mentre per la tipologia di **vile e villini** in stato di conservazione NORMALE e da referirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €mq 970,00 ad un massimo €mq 1.250,00

Considerata la metodologia di stima (complementare) il valore di riferimento sopra indicato e di conoscenza e assunto mediante informazioni dall'esperto è prossimo a quello massimo.

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

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire i parametri valutativi da adottare per la stima con il metodo complementare.

Valore del fabbricato al finito €/mq 1.200,00

Percentuale di incidenza dell'area con potenzialità edificatoria (in questo caso data dall'esistente fabbricato) **pari al 10%** (del valore di cui sopra).

Si ritiene che **i valori come sopra indicati siano congrui**, in quanto nei medesimi si ricomprende anche il valore della corte dell'esistente fabbricato collabente di mq 1.780 catastali.

Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare i valori unitari di cui sopra di € 1.200,00 al mq per il fabbricato finito e la percentuale del 10% da riferirsi all'area con potenzialità edificatoria.

L3.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI PER LE COSTRUZIONI

FABBRICATO COLLABENTE

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 abitazione ed il suo stato di collabenza, **le superfici NON saranno oggetto di ragguaglio**, in quanto il riferimento da prendere in esame è la superficie esterna lorda -SEL- e per la sua determinazione è stato utilizzato il S.I.M. e l'E.V.S. come di seguito descritti.

Come già ampiamente in precedenza descritto, non sarà quantificata la superficie del proservizio posto sul retro, in adiacenza al fabbricato.

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

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, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e **senza** (per il caso di specie) 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 in quanto i due piani si intendono interamente abitabili.

La superficie commerciale, come sopra descritta e di seguito analiticamente calcolata, **è da ritenersi congrua per l'applicazione del valore unitario e relativa percentuale come sopra determinati in applicazione del metodo di stima complementare.**

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile composto da una abitazione collabente su due piani**, il **parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato attraverso il **metodo di stima complementare** sarà la **superficie dello stesso, computata al lordo delle murature**, cd. “**superficie commerciale**”; **superfici queste, tutte determinate** da **misurazioni effettuate in loco** dall'esperto, e riportate nell'elaborato grafico redatto dall'esperto, **Tavola Grafica n° 2 sopra più volte descritta nel suo contenuto.**

Per i terreni agricoli si farà riferimento alla superficie catastale ed alle singole coltivazioni in atto (v. prec. Punto

L3.02.4) che risultano le seguenti:

-vigneto mq 34.000

-seminativo mq 55.000

-incolto sterile\laghetti mq 6.314

precisato che potrebbero esservi delle differenze fra le superfici reali e quelle catastali prese a riferimento; **si rimanda alla visione della Tavola Grafica n° 1** redatta dall'esperto citato doc. L3.03-A.

Le superfici come in seguito dettagliate (per il fabbricato), 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 L3.02.4 –*descrizione dell'immobile*- e meglio anche desumibili nelle planimetrie della **Tavola Grafica n° 2** redatta dall'esperto, citato doc. L3.03-B.

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

La Tavola Grafica n° 2 è specifica e rappresentativa di tutte le SUPERFICI LORDE del fabbricato collabente ed anche del proservizio posto sul retro qui **non computato**.

L3.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE **TERRENI AGRICOLI E FABBRICATO** **COLLABENTE**

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA COMPLEMENTARE (PUNTO L3.20.2)

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:

Fabbricato collabente e corte pc 132 di mq 1.780

Superficie mq 419,00 x €/mq (1.200,00 x 0,10) = € 50.280,00

Terreni agricoli

Vigneto mq 34.000 x €/mq 3,50 = € 119.000,00

Seminativo mq 55.000 x €/mq 2,00 = € 110.000,00

Incolto\laghetto mq 6.134 x €/mq 0,50 = € 3.067,00

Totale terreni € 232.067,00

Riduzione valore terreni agricoli 5% per servitù di elettrodotto

Riduzione valore € 232.067,00 x -5% € -11.603,35

Totale Valore Terreni € 220.463,65 € 220.463,65

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 270.743,65

arrotondato ad **€ 271.000,00**

+DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

Non necessita; si rimanda rispettivamente al *Punto L3.14 e Punto L3.13.3*

+DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Non necessari; si rimanda al *Punto L3.13.3*

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

Visto l'errore di rappresentazione della planimetria catastale del fabbricato, **si sono quantificati i costi** per la redazione di nuova planimetria catastale del fabbricato collabente, con contestuale modifica della mappa catastale in **complessivi € 3.000,00**

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

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L3.20.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso (fabbricato collabente stimato con il metodo *complementare*) nonché della buona tecnica agricola adottata per la coltivazione dei terreni oggetto di stima, pertanto nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

+DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

L'intero compendio immobiliare, in parte è coltivato direttamente dall'esecutato e quindi nel suo possesso e pertanto lo dovrà lasciare libero all'acquirente.

In parte (vigneto posto a ovest mq 30.000 ca.) è dato in affitto con la prossima scadenza al 14.11.2025. **Trattandosi di una scadenza molto ravvicinata non incide in negativo sulla valutazione di sopra.**

In parte (vigneto posto a est mq 4.000 ca.) è dato in affitto con la prossima scadenza al 30.09.2035

Trattandosi di contratto ultra novennale, registrato ma non trascritto, lo stesso è da intendersi valido ed efficace (in favore dell'affittuario e contro l'acquirente) **fino al 30.09.2029**

Preso atto della modesta porzione affittata (mq 4.000) rispetto alla superficie dell'intero podere, del canone di affitto (€ 100\anno) l'esperto ritiene congruo procedere ad una svalutazione dei beni pignorati di € 1.000

Si rimanda al precedente Punto L3.07

+ 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 **manca**za 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. **Trattasi di deduzione omnicomprensiva, oltre a quanto sopra descritto, di qualsivoglia imprevisto o fatto non noto che possa gravare in negativo sull'acquirente.**

L3.20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO FABBRICATO **COLLABENTE e TERRENI AGRICOLI**

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 e di qualsivoglia imprevisto o fatto non noto negativi per l'acquirente, ammonta ad **€ 240.000,00** diconsi euro duecentoquarantamila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile (FABBRICATO COLLABENTE e TERRENI AGRICOLI -vigneti e seminativo)	+ 271.000,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e oblazione al Comune NON VE NE SONO	0	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi. NON VE NE SONO	0	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali. SONO STATI PREVISTI € 3.000,00 (Catasto Fabbricati e Terreni)	-3.000,00	
5	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
6	Deduzioni per stato di possesso (VIGNETO MQ 4.000 IN AFFITTO fino al 30.09.2029)	-1.000,00	
7	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili. NON VE NE SONO	0	
8	Deduzione per spese condominiali in corso. NON VE NE SONO	0	
9	VALORE FINALE	+ 267.000,00	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 267.000,00 x 0,10 = € 26.700,00)	- 26.700,00	
11	VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	+ 240.300,00	
12	ARROTONDAMENTO in MENO	-300,00	
13	VALORE FINALE DI STIMA INTERO COMPENDIO IMM.	<u>240.000,00</u>	

**L3.21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE....
ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA
COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A
VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON
RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

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

L'immobile è di tipo complesso (terreno agricolo con vigneti e seminativo, fabbricato collabente uso abitativo e laghetti artificiali) legati nell'insieme a formare una azienda agricola. **Si sarebbe potuto stralciare** (in ipotesi astratta) l'abitazione colonica dal terreno, ma la stessa ricade nella fascia di vincolo stradale e quindi, nell'ipotesi di totale demolizione e ricostruzione (mq 300 di superficie totale) la si dovrà arretrare rispetto alla strada andandola a collocare su porzione del terreno attualmente coltivato.

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.

L3.22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

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** 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.**

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, 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.

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.**

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).

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 (su cui meglio si è riferito al precedente *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).

Si rimanda integralmente al *Punto L3.03.02*

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. eseguita) **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 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.

Il **fabbricato collabente è da ritenersi a tutti gli effetti privo di abitabilità** (stante anche il suo stato di collabenza).

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. allegata **Tavola Grafica n° 2** 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** 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.

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, citato doc. L3.04

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

L'intero compendio immobiliare (terreni agricoli e vigneti) potrebbe essere affittato, al canone annuo di € 3.500,00

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

L3.23) 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**.

L3.24) 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

L3.25) 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)

**L3.26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

Per il fabbricato collabente non vi sono verifiche da fare, in quanto non occupato.

L'immobile (terreni agricoli) risulta in parte detenuto dall'esecutato ed in parte dato in affitto, v. citati doc. L3.07

**L3.27) 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.

**L3.28) 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.**

L3.29) 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).

L3.30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA.... ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. (E QUINDI ENTRO IL 07.10.2023,) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (compreso l'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY. L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA E SIA CON RIFERIMENTO ALL'INTERO IMMOBILE NELLA SUA INTIEREZZA.

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

L3.31) 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.

L3.32) 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.

L3.33) ALLEGATI - LOTTO 3

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO;

DOC. L3.02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (fabbricato collabente);
MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e
TERRENI e CONFINANTI;

DOC. L3.03) TAVOLA GRAFICA n° 1 - STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE
RAPPRESENTATIVO DELLA CONSISTENZA DELL'INTERO COMPENDIO
IMMOBILIARE (terreni agricoli su ortofoto sovrapposta alla mappa
catastale, dalla quale si rilevano le porzioni coltivate e quelle incolte e i
due laghetti);

TAVOLA GRAFICA n° 2 - STATO DI FATTO FABBRICATO
COLLABENTE DEBITAMENTE QUOTATO, COMPARATO CON LA
PLANIMETRIA CATASTALE DEL MEDESIMO (rappresentato con
superficie inferiore al reale);

DOC. L3.04) FOTO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE (fabbricato collabente
e terreni agricoli);

DOC. L3.05) ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 19.03.1991 e SUCCESSIVO ATTO
DI PERMUTA del 04.06.2002;

DOC. L3.06) VISURE ALLA CONSERVATORIA RELATIVE ALL'ESECUTATO IN
AGGIORNAMENTO ALLE RELAZIONI NOTARILI IN ATTI;

DOC. L3.07) CONTRATTO DI AFFITTO DEL VIGNETO (mq 30.000 ca.)
DEL 15.11.2010 CON RELATIVA PROROGA AL 14.11.2025; CONTRATTO
DI AFFITTO VIGNETO (mq 4.000 ca.) del 01.10.2020 (Scadenza al
30.09.2035) OPPONIBILE ALL'ACQUIRENTE SOLO PER I PRIMI 9 ANNI E
QUINDI FINO AL 30.09.2029;

DOC. L3.08) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

DOC. L3.09) STRALCI DEL RUE (varie Tavole) e del RISCHIO IDROGEOLOGICO.

Cesenatico lì 25 settembre 2023

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani