

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

TRIBUNALE DI FORLÌ
Esecuzione Immobiliare n° 40\2019

alla quale sono state riunite la

Esecuzione Immobiliare n° 165\2022
e la **Esecuzione Immobiliare n° 78\2023**

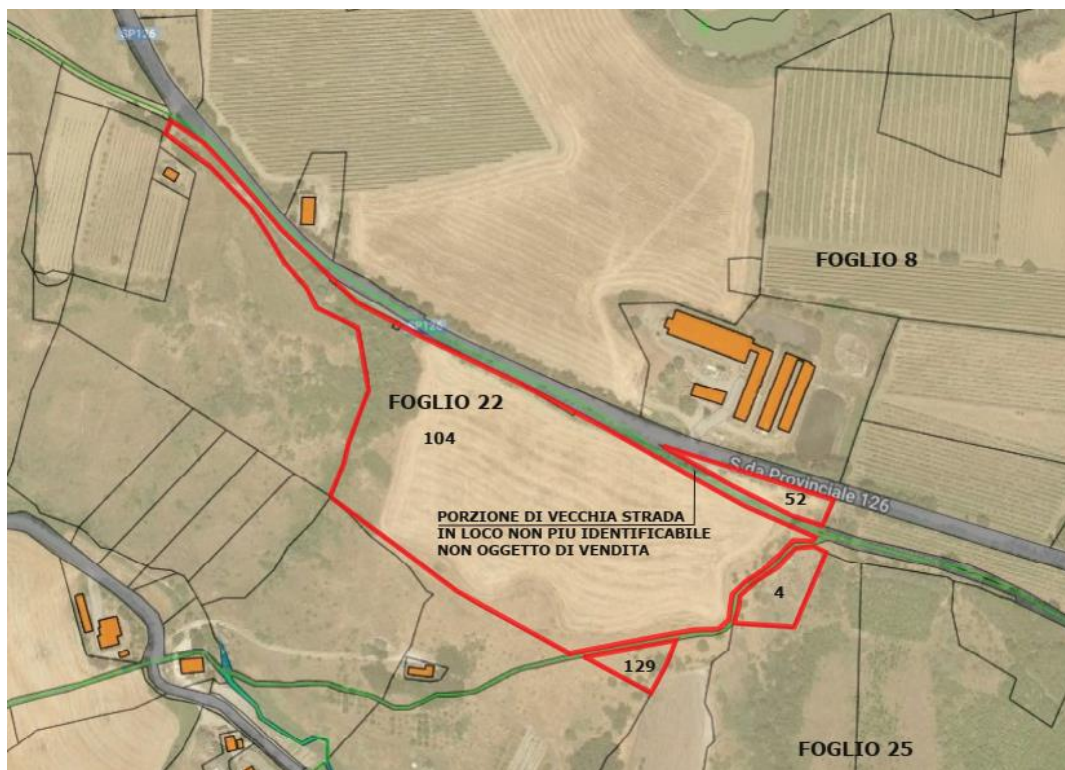
PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO 4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

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



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

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

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

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

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

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

L'immobile ha utilizzazione agricola.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le superfici dei terreni sopra indicate, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. allegata **Tavola Grafica n° 1** alla perizia doc. L4.03) dalla quale in **sovrapposizione fra catastale e ortofoto**, si può rilevare quali porzioni siano coltivate a seminativo e quali non coltivabili o incolte, considerato infine che **trattasi** nel caso di specie **di vendita a corpo e non a misura**.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dalla Tavola Grafica allegata e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

UTENZE

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

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

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

MILLESIMI

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

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

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

- **seminativo mq 34.000 ca.;**
- **non coltivabile e/o incolto, scarpate ecc. mq 9.309 ca.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Terreni

Foglio 8, particella 52 di mq 1.400

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

Foglio 22, particella 104 di mq 39.133

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

Foglio 25 particella 4 di mq 1.837

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

Foglio 25, particella 129 di mq 939

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

COMMENTI

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

CONFORMITA' MAPPE CATASTALI

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

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

CONFINANTI

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

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

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

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

REGIME FISCALE

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

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

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

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

SANATORIA

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

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

Trattandosi di terreni agricoli, nulla da riferire al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

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

Con osservanza.

Cesenatico lì 25 settembre 2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani