

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 4

Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate
terreni a seminativo e incolto

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: Dott.ssa Sonia Valeriani

SOMMARIO
LOTTO 4
MELDOLA - LOCALITA' ROCCA DELLE CAMINATE

| | PREMESSA | | pag. | 3 |
|------------------|---|--|-------------|-----------|
| L4 02 | IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA | | pag. | 8 |
| L4 02.1 | IDENTIFICAZIONE DEL BENE | | pag. | 8 |
| L4 02.2 | DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI | | pag. | 12 |
| L4 02.2.1 | COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52/1985 e s.m.i. | | pag. | 13 |
| L4 02.3 | DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO | | pag. | 14 |
| L4 02.3.1 | COMMENTI | | pag. | 16 |
| L4 02.4 | DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE | | pag. | 16 |
| L4 02.5 | RAPPRESENTAZIONE E FOTO | | pag. | 21 |
| L4 03 | PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO | | pag. | 25 |
| L4 03.1 | PROPRIETA' | | pag. | 25 |
| L4 03.2 | TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE | | pag. | 25 |
| L4 03.2.1 | COMMENTI | | pag. | 26 |
| L4 03.2.2 | VINCOLI e\o PATTI DELL'ATTO | | pag. | 26 |
| L4 03.3 | TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO | | pag. | 26 |
| L4 04 | ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE e\o DOC. IPOCATASTALI | | pag. | 27 |
| L4 05 | PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE | | pag. | 28 |
| L4 06 | OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI | | pag. | 28 |
| L4 07 | STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO | | pag. | 29 |
| L4 08 | VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G. | | pag. | 29 |
| L4 08.1 | VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA | | pag. | 29 |
| L4 08.2 | VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI | | pag. | 30 |
| L4 08.3 | VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI | | pag. | 31 |
| L4 09 | FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI | | pag. | 32 |
| L4 10 | SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO | | pag. | 32 |
| L4 11-12 | DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA | | pag. | 33 |
| L4 13 | PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI | | pag. | 34 |
| L4 13.1 | PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA' | | pag. | 34 |
| L4 13.1.1 | COMMENTI | | pag. | 34 |
| L4 13.2 | DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI | | pag. | 34 |
| L4 13.3 | REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47/1985 e s.m.i. | | pag. | 40 |
| L4 14 | SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI | | pag. | 41 |
| L4 15 | ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore) | | pag. | 42 |
| L4 16 | ATTESTAZIONE ENERGETICA | | pag. | 42 |
| L4 17 | ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA | | pag. | 42 |
| L4 18 | AGGIORNAMENTI CATASTALI - CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI | | pag. | 43 |
| L4 19 | VARIAZIONI CULTURALI | | pag. | 43 |
| L4 20 | STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA | | pag. | 44 |
| L4 20.1 | CRITERI ADOTTATI | | pag. | 44 |
| L4 20.2 | FONTI INFORMAZIONI | | pag. | 45 |
| L4 20.3 | SUPERFICIE COMMERCIALE | | pag. | 48 |
| L4 20.4 | VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE | | pag. | 48 |
| L4 20.5 | VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE | | pag. | 50 |
| L4 21 | PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO | | pag. | 52 |
| L4 22 | DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE | | pag. | 53 |
| L4 23 | DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA | | pag. | 56 |
| L4 24 | CODICE FISCALE DELL'ESECUZATO | | pag. | 56 |
| L4 25-26 | VISURA CAMERA DI COMMERCIO SOC. ESECUTATA; CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA | | pag. | 56 |
| L4 27 | CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE | | pag. | 57 |
| L4 28 | REGIME FISCALE DELLA VENDITA | | pag. | 57 |
| L4 32 | NOTE FINALI DELL'ESPERTO | | pag. | 59 |
| L4 33 | ELENCO ALLEGATI | | pag. | 59 |

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 4, il sopralluogo è avvenuto il 19.01.2023 con la presenza del nominato **Custode** dell'immobile (**Dott.ssa Sonia Valeriani**), descrivo quanto segue:

LOTTO 4 **PREMESSA ALLEGATI**

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

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

LOTTO 1

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

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

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

LOTTO 2

Comune di Meldola – Strada del Francolini n° 5

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

Fg 65 particella 84 – terreno agricolo mq 11.867

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

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

LOTTO 3

Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate n° 16

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

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

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Abitazione al piano terra e primo allo stato **collabente**, con il terreno su cui insiste (area coperta e scoperta) di mq 1.780 catastali, **oltre a terreno agricolo** posto in zona collinare, coltivato a **seminativo e vigneto** con **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

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

agricoli e piccolo allevamento suini con vasca liquami)

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

Fg 67 varie particelle di terreno agricolo sup. mq 419.734

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Abitazione al piano primo con servizi al piano terra (servizi all'abitazione e stalla-porcile allo stato dismessi), **capannone uso agricolo** (deposito macchine ed attrezzi), **fienile** al piano terra e primo (con porzione di copertura crollata), **con piccola porzione di allevamento suini** al piano terra e **vasca di stoccaggio liquami**, **oltre** 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

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

servizi e allevamento suini con concimaia)

Fg 32 particella 26 (F\2 abitazione collabente)

Fg 32 varie particelle di terreno agricolo sup. mq 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 dicasì per la data indicata nella seconda comunicazione, il cui sopralluogo, iniziato con i beni di cui al **Lotto 3** è avvenuto in data **19.01.2023** mentre per i restanti Lotti è avvenuto distintamente in date successive e per i beni del Lotto 6 il sopralluogo è avvenuto il 21.06.2023

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

LOTTO 4

Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate

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

di complessivi mq 43.309

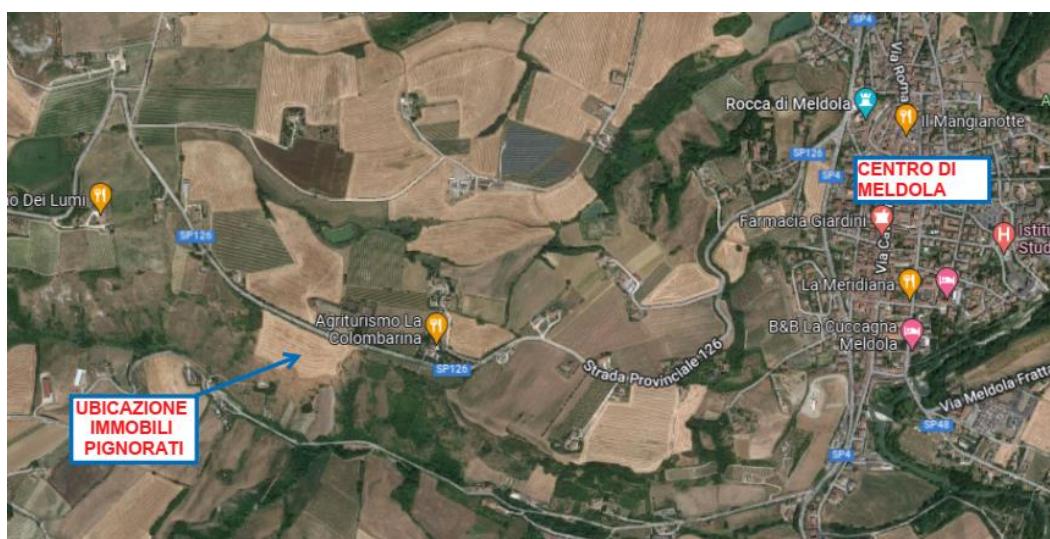
L4.02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI..... (CON INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA)

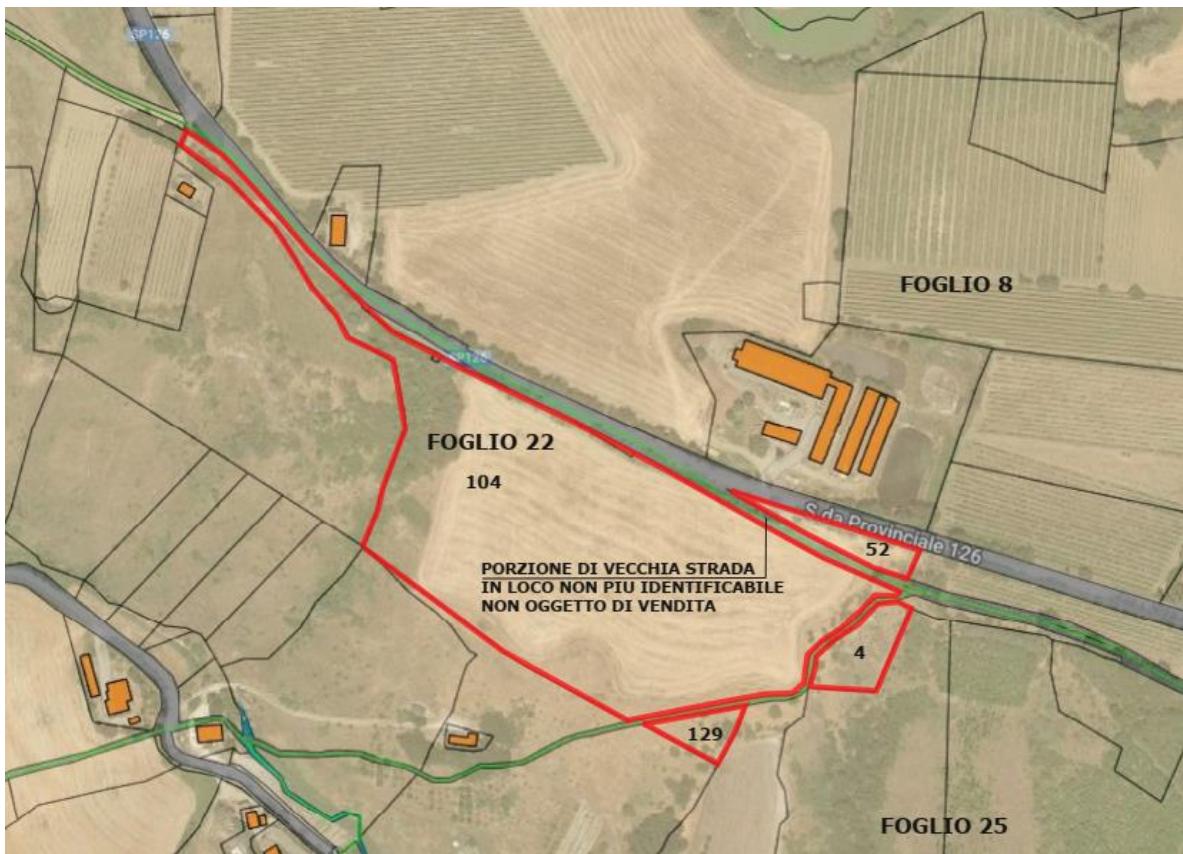
L4.02.1) IDENTIFICAZIONE

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**

AEROFOTO DELLA ZONA





AEROFOTO PARTICOLARE DELL'IMMOBILE

desunto da Tavola Grafica n° 1 – LOTTO 4

L'immobile è composto da terreni agricoli coltivati a seminativo ed in parte da terreni incolti in quanto non coltivabili stante la morfologia del terreno, il tutto (terreni coltivabili e non) per una superficie catastale di **mq 43.309**

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.

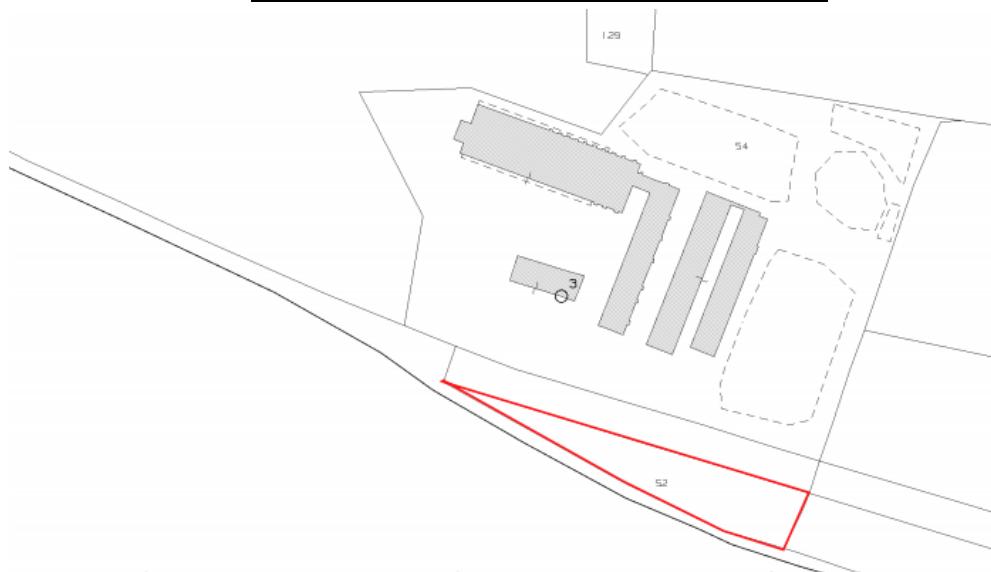
Per l'intero immobile ed i suoi confini di proprietà, **non sono stati eseguiti rilievi topografici** da parte dell'esperto, tali da poter attestare sia la corretta ubicazione dei confini che “indicativamente” sono individuabili in loco e sia la corretta determinazione della superficie catastale che 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.

Planimetria catastale rappresentativa dell'immobile (fuori scala)

desunta dalla Tavola Grafica n° 1 redatta dall'esperto

Foglio 8 particella 52 di mq 1.400 catastali





Foglio 22 particella 104 di mq 39.133 catastali

Foglio 25 particelle 4 e 129 di complessivi mq 2.776 catastali



L4.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

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

il tutto in capo alla ditta:

omissis

omissis

L4.02.2.1) COMMENTI

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

Si precisa che parte del terreno non è coltivabile e quindi allo stato è incolto.

Sulle superfici indicative delle porzioni di terreno coltivabile e di quelle incolte si dirà in seguito al *Punto L4.02.4* e si rimanda anche l'acquirente **vista la Tavola Grafica n° 1** redatta dall'esperto.

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, di cui si dirà in seguito.

L'immobile confina sul lato ovest, foglio 22, con la particelle 18 intestata a [.....]; sul lato sud foglio 22 con la particella 105 intestata a [.....]; sul lato est foglio 25 con la particella 3 intestata a [.....] e particella 68 intestata a [.....]; sul lato nord 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. L4.02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Mappa catastale dei tre fogli interessati (foglio 8, 22 e 25) recante la perimetrazione delle particelle dei terreni pignorati (**v. doc. L4.02-A**);

Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (**v. doc. L4.02-B**).

L4.02.3) 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 4**, 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.

L'immobile di cui al presente **Lotto 4**, viene catastalmente così descritto:

Catasto Terreni di Meldola

Foglio 8, particella 52 cat. T;

Foglio 22, particella 104 cat. T;

Foglio 25, particella 4 cat. T;

Foglio 25, particella 129 cat. T;

oltre alla descrizione dell’immobile di cui ai precedenti Lotto 2 e Lotto 3 *parte* ed ai successivi Lotto 5 e Lotto 6 *parte* (Lotto 3 e Lotto 6 in parte, poiché una particella di ciascun lotto, 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...*”

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 4**, 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.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 1219 del 04.05.2023

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 78\2023

Il pignoramento di cui sopra non colpisce i beni di cui al presente Lotto 4, pertanto nulla da riferire al riguardo.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 6300 DEL 19.05.2023

Nulla da riferire in riferimento a quanto sopra.

L4.02.3.1) COMMENTI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 2802 del 04.08.2022

Nulla da commentare.

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

L4.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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.

L'immobile è composto da terreni agricoli coltivati a seminativo ed in parte da terreni inculti in quanto non coltivabili stante la morfologia del terreno, il tutto (terreni coltivabili e non) per una superficie catastale di **mq 43.309**

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.

Ulteriormente, sull'immobile pignorato grava IN FATTO e come esistente, la servitù per una linea o elettrica o telefonica (?)

Si è notato in sede di sopralluogo la presenza, lungo la scarpata stradale, di una tubazione in polietilene, che l'esecutato ha chiarito trattarsi di tubazione movibile utilizzata per lo spandimento dei liquami suinicoli.

All'immobile si accede direttamente ed unicamente dalla pubblica via Strada Rocca delle Caminate attraverso l'accesso attuale.

Trattandosi di immobile composto da soli terreni, non vi sono altre planimetrie da allegare (es. relative a fabbricati) **rimandando integralmente alle planimetrie sopra inserite nel testo del presente elaborato e alla Tavola Grafica n° 1 redatta dall'esperto.**

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).

L'esperto, dalla visione della Tavola Grafica n° 1 redatta dal medesimo, attraverso l'utilizzo di programma software apposito, **ha potuto riscontrare**, indicativamente, che la percentuale del terreno non lavorabile\incolto, rispetto all'intera superficie catastale del compendio qui oggetto di stima, rappresenta il 21,3% ca. dell'intera catastale (mq 43.309)

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 di seguito allegato (v. doc. L4.04).

In sede di determinazione del valore di stima dei beni pignorati (Lotto 4) il valore sarà ridotto del 5% per la presenza della detta servitù (successivo *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** doc. L4.03) dalla quale in **sovraposizione 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, successivo citato doc. L4.04

L4.02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima (del suo stato di fatto, dei terreni coltivati e di quelli non coltivabili o inculti), della sua consistenza e tipologia delle coltivazioni in atto, viene fornita dalla

Tavola Grafica redatta dall'esperto che contiene:

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;
il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile e colture in atto, e consentire più facilmente all'acquirente, di eseguire le eventuali verifiche che lo stesso ritenesse necessario di approfondire.

La **Tavola Grafica n° 1** redatta dall'esperto, si allega (v. doc. L4.03).

DIFFORMITA' E\O ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Trattandosi di soli terreni nudi, nulla da relazionare al riguardo.

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** dei terreni oggetto di stima e delle coltivazioni in atto che si allega (v. doc. L4.04)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

FOTO ESTERNI
TERRENI AGRICOLI

| | |
|--|--|
|  |  |
| STRADA ROCCA CAMINATE DIREZIONE MELDOLA | ACCESSO AI TERRENI OGGETTO DI STIMA DALLA STRADA PROVINCIALE |
|  |  |
| ACCESSO AI TERRENI, PARTICOLARE LINEA AEREA ESISTENTE E TUBAZIONE SULLA SCARPATA LATO SX FOTO PER SPANDIMENTO LIQUAMI | VISTA DEI TERRENI DA NORD-EST A SUD-OVEST |
|  |  |
| VISTA LINEA AEREA | PARTICOLARE LINEA AEREA ESISTENTE ED INSISTENTE SUOI TERRENI OGGETTO DI STIMA |

| | |
|--|--|
|  |  |
| CONFINE A EST DEL TERRENO CULTIVATO | VISTA DA NORD-EST VERSO SUD-OVEST |
|  |  |
| TERRENO CULTIVATO A SEMINATIVO | PARTICOLARE LINEA AEREA |
|  |  |
| PARTICOLARE TUBAZIONE IN PVC PER SPANDIMENTO LIQUAMI SUINICOLI, POSTA SULLA SCARPATA STRADA | VISTA DA EST VERSO OVEST LUNGO LA SCARPATA STRADALE |

| | |
|--|--|
|  |  |
| VISTA DA NORD VERSO SUD | VISTA TERRENI COLTIVATI A SEMINATIVO |
|  |  |
| VISTA PARTE TERMINALE COLTIVATA LATO OVEST DELLA PARTICELLA 104 (poi continua porzione incolta) | VISTA PARTE TERMINALE COLTIVATA LATO OVEST DELLA PARTICELLA 104 (poi continua porzione incolta) |
|  |  |
| VISTA DEL TERRENO DA NORD-OVEST VERSO SUD-EST | PORZIONE PARTICELLA 104, VISTA DA EST A OVEST, RELATIVA ALLA "LINGUA" DI TERRENO NON COLTIVABILE IN QUANTO SCARPATA STRADALE BEN INDIVIDUABILE DALLA TAVOLA GRAFICA n° 1 dell'esperto |

L04.03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

L04.03.1) PROPRIETA'

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

L.04.03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

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

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

Le particelle dell'epoca indicate nell'atto che sono pervenute alla soc. esecutata e che attualmente costituiscono il compendio immobiliare oggetto di stima, sono, fra le altre, le seguenti:

foglio 8, particella 52 di mq **1.400**;

foglio 22

particella 21 di mq 44.407 (frazionata nella **particella 104 di mq 39.133**, particella 105 di mq 4.926 e particella 106 di mq 348)

foglio 25

particella 2 di mq 17.408 (frazionata nella particella 128 di mq 16.469 e **particella 129 di mq 939**)

particella 4 di mq 1.837

e così nella somma **a tornare la superficie complessiva** di **mq 43.309** catastali.

L4.03.2.1) COMMENTI

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

L4.03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel su citato atto **non risultano** riportati vincoli e\o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

Si precisa **l'esistenza**, in fatto, non citata nell'atto di cui sopra (forse la detta linea è stata realizzata successivamente al 1991 (?)) **della linea aerea elettrica o telefonica** sopra già descritta.

L4.03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

L'atto di provenienza del bene è di datazione ultraventennale.

L'atto di cui sopra del 19.03.1991 si allega (v. doc. L3.05-A)

L4.04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, in riferimento alla procedura esecutiva n° 165\2022 (riunita 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 alla Relazione Notarile** di cui sopra datata 21.09.2022 (Es. Imm. 165\2022), 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 nella citata Relazione Notarile fatta eccezione per la trascrizione successiva del pignoramento di cui alla Es. Imm. 78\2023 riunita alla Es. Imm. 40-2019

I dati catastali indicati nel **Pignoramento** che ha colpito i beni in oggetto (165\2022), sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nella relativa Nota di Trascrizione del medesimo.

Si rimanda alla migliore descrizione del precedente Punto L4.02.3

Le visure eseguite in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì al **nominativo dell'esecutato**, si allegano (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.**

L4.05) 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 mappe catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Per l'inquadramento complessivo del bene, **si rimanda alla visione della Tavola Grafica n° 1** redatta dall'esperto.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi citato doc. L4.02-A e successivi.

L4.06) 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.

L4.07) 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 che lo dovrà consegnare all'acquirente.

L4.08) 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;

L4.08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di Costituzione Società con conferimento di beni immobili, che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati fatta eccezione per le servitù come in fatto esistenti e sopra già trattate.

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).

L4.08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile IN PARTE (terreni pc 129 in parte) **risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali (art. 142 comma 1 lettera c) del Dec. Lgs. n° 42\2004**) e per lo stesso, trattandosi di terreno nudo, a parere dell'esperto, pur non risultando il diritto di prelazione legale da parte del Ministero (o nel caso previsto dall'art. 62, comma 3, la regione o gli altri Enti Pubblici territoriali interessati) che va dal medesimo o dagli altri Enti preposti esercitato entro 60 giorni consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento della notifica dell'avvenuta vendita del bene, pare all'esperto prudente, per il caso di specie (porzione della pc 129 di complessivi mq 939) **notificare l'avvenuto acquisto dell'immobile da parte dell'acquirente.**

La notifica dell'avvenuta vendita\acquisto del bene, deve essere inviata dall'acquirente nei modi e con i contenuti previsti dalla legge (in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedura di vendita forzata come il caso di specie o fallimentare) **al Ministero o alla Soprintendenza competente per territorio (?)**, **entro 30 giorni dalla vendita** (art. 59 Dec. Lgs. n° 42\2004).

I terreni gravati dal vincolo sono quelli di seguito descritti.

Foglio n. 25 e mappale/i 129(p)

è interessata da

Fascia di tutela paesaggistica di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 co. 1 lett. c DLgs 42/2004)

Ulteriormente, ad avvalorare la convinzione che non vi sia il diritto di prelazione (bensì **l'obbligo della sola notifica**), il comma 3 dell'art. 142 che di seguito si allega, specifica proprio la casistica del vincolo di cui alla lettera c

3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'[articolo 140](#), comma 4. [\(268\)](#)

La materia è certamente complessa e nel dubbio è sempre preferibile procedere con prudenza. **Nel caso di specie**, fatte salve tutte le ulteriori verifiche che l'acquirente possa fare, sia presso il Comune di Meldola e sia presso altri Enti, **l'esperto ritiene che a tutela dell'acquirente medesimo, lo stesso sia tenuto a notificare il Decreto Immobiliare relativo all'avvenuto acquisto del bene, o al Ministero o alla Soprintendenza competente entro 30 giorni dall'avvenuta emanazione del Decreto stesso.**

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

L4.08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI e ADOTTATI

L'esperto, per l'intero immobile pignorato (terreni) avente la superficie di mq 43.309 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 L4.13.2*).

L4.09) 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 L4.04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente **fatto eccezione** per le **servitù in fatto esistenti**.

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.

L4.10) 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 soli terreni agricoli, nell'insieme è isolato e non fa parte di complesso condominiale, pertanto non vi sono tabelle millesimali di riferimento da segnalare.

L4.11-12) 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 (terreni) ha **zonizzazione d'uso agricola fatto salvo il rispetto dei vincoli urbanistici** che si rilevano dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero complesso immobiliare, si rimanda al *Punto L4.08.2 e L4.08.3* ed al successivo *L4.13.2* 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 06.03.2023 Certificato n° 17** Prot. n. 4034; lo stesso **scade il 05.03.2024** o anche in data anteriore, solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente venga modificato.

Il CDU si allega (v. doc. **L4.05**).

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

L4.13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA.... CONDONABILITÀ DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

L4.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITÀ'

Verifica non necessaria, trattandosi di terreni nudi. Si rimanda alla visione integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica (v. citato doc. L4.05)

L4.13.1.1) COMMENTI

Nulla da commentare, trattandosi di terreni; si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 1** redatta dall'esperto (v. citato doc. L4.03)

L4.13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Dal **vigente Regolamento Urbanistico Edilizio** il terreno che costituisce il compendio di cui al Lotto 4 pignorato, risulta così **zonizzato**:

(si inserisce di seguito nel testo del presente elaborato, il **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Meldola a cui si rimanda integralmente, contenente tutte le specifiche al riguardo relative all'intero compendio di mq 434.309 ivi compresi i vincoli)



| | |
|--|---|
| COMUNE DI MELDOLA | U |
| Comune di Meldola | |
| COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE | |
| Protocollo N.0004091/2023 del 06/03/2023 | |
| Firmatario: FRANCESCO ZUCCHINI | |

Comune di Meldola

Certificato
N. 17

Esente da marca da
bollo e diritti di
segreteria

PROT. GEN.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ns. rif. prot. 4034

A richiesta presentata in data 04/03/2023 dal **Geom. Massimo Magnani** residente a **Cesenatico (FC)** in **Viale Roma n. 28** in qualità di **Esperto estimatore del Tribunale di Forlì (esec. Imm. 165/2022)**;

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. **52**; foglio n. **22** e mappale/i n. **104**; foglio n. **25** e mappale/i n. **4, 129** la seguente destinazione urbanistica:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

- è interessata da **Zone non soggette a vincolo idrogeologico**
- è interessata da **Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE)**
- è interessata da **Autorita' di bacino - Art. 13 - R2 - area a rischio frana medio**
- è interessata da **Aree non percorse dal fuoco**

Foglio n. 22 e mappale/i 104

- è interessata da **Aree non percorse dal fuoco**
- è interessata da **Autorita' di bacino - Art. 13 - R2 - area a rischio frana medio**
- 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. 22 e mappale/i 104(p)

- è interessata da **Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) - Det. 12378 del 16/07/2020**

Foglio n. 25 e mappale/i 4 - 129

- è interessata da **Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE)**
- è interessata da **Zone non soggette a vincolo idrogeologico**
- è interessata da **Autorita' di bacino - Art. 13 - R2 - area a rischio frana medio**
- è interessata da **Aree non percorse dal fuoco**

Foglio n. 25 e mappale/i 129(p)

- è interessata da **Fascia di tutela paesaggistica di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 co. 1 lett. c DLgs 42/2004)**

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

| | |
|--|----------|
| COMUNE DI MELDOLA Comune di Meldola | U |
| COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE | |
| Protocollo N.0004091/2023 del 06/03/2023 | |
| Firmatario: FRANCESCO ZUCCHINI | |

Foglio n. 8 e mappale/i 52

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

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

Foglio n. 8 e mappale/i 52(p)

è interessata da **Viabilita' storica (Art.24a PTCP)**
regolata dall'articolo: **2.11** 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 destinata a **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle - A-19b**
regolata dall'articolo: **3.35** del P.S.C.

Foglio n. 22 e mappale/i 104(p)

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

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

è interessata da **Viabilita' panoramica (Art.24b PTCP)**
regolata dall'articolo: **2.12** del P.S.C.

è interessata da **Viabilita' storica (Art.24a PTCP)**
regolata dall'articolo: **2.11** del P.S.C.

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

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

è interessata da **Area calanchiva**

regolata dall'articolo: **2.7** del P.S.C.

COMUNE DI MELDOLA
Comune di Meldola
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0004091/2023 del 06/03/2022
Firmatario: FRANCESCO ZUCCHINI

è interessata da

Calanco

regolata dall'articolo: **2.7** del P.S.C.

è interessata da

Corpi di frana attivi

regolata dall'articolo: **2.16** del P.S.C.

Foglio n. **25** e mappale/i **4**

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. **25** e mappale/i **4 - 129**

è interessata da

Area calanchiva

regolata dall'articolo: **2.7** del P.S.C.

Foglio n. **25** e mappale/i **4(p) - 129**

è interessata da

Corpi di frana attivi

regolata dall'articolo: **2.16** del P.S.C.

Foglio n. **25** e mappale/i **129**

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.

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

Foglio n. **8** e mappale/i **52**

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

Zonizzazione RUE - Territorio rurale

regolata dall'articolo: **3.3.2** del R.U.E.

Foglio n. **8** e mappale/i **52(p)**

è destinata a

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo - olivicola e presenza di elementi

naturalistico - ambientali - A-18a

regolata dall'articolo: **3.3.2** del R.U.E.

è 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. 22 e mappale/i 104

è destinata a

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

Foglio n. 22 e mappale/i 104(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.

è destinata a

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

è interessata da

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

Foglio n. 25 e mappale/i 4

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. 25 e mappale/i 4 - 129

è destinata a

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

Foglio n. 25 e mappale/i 129

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.

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

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

Meldola, lì 06/03/2023

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

Il Certificato di Destinazione Urbanistica si è allegato, v. citato doc. L4.05
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 ed altri) si allega (v. doc. **L4.06**)

L4.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Nulla da riferire in quanto trattasi di soli terreni agricoli.

Non è stato eseguito un rilievo topografico dei terreni e nemmeno dei confini, come identificabili in loco seppur indicativamente o in taluni casi nemmeno indicativamente rappresentati in loco; ai fini della verifica della superficie complessiva, l'esperto ha fatto unicamente riferimento a quella catastale e quindi tale aspetto rimane per le verifiche del caso interamente a carico dell'acquirente.

QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Non ve ne sono.

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

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

L4.14) 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.

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

Si rimanda integralmente alla visione del Certificato di Destinazione Urbanistica di cui sopra.

SANATORIA

Non vi sono Sanatorie da fare.

Non sono stati eseguiti rilievi planimetrici dei terreni; si rimanda a quanto sopra già detto in merito alle verifiche delle superfici che restano in capo all'acquirente.

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O NON QUANTIFICATO NEI COSTI (e quindi non detratto dal valore dell'immobile al successivo *Punto L4.20.4 e L4.20.5*), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra fin qui già descritto.**

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Trattandosi di terreni agricoli, nulla da riferire al riguardo.

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

Nulla da riferire.

**L4.15) 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.**

**L4.16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO
DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL
FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A
PREDISPORRE..... LA SUDETTO ATTESTAZIONE...**

Trattandosi di terreni agricoli, nulla da riferire al riguardo.

**L4.17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. EX ART. 3 COMMA 3 DEL
D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E
PRECISAMENTE (segue specifica casistica) ...NESSUN ULTERIORE
ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI
LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA**

Trattandosi di terreni agricoli, nulla da riferire al riguardo.

L4.18) 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 Terreni.

In merito alla conformità delle mappe catastali si rimanda al Punto L4.02.2.1

Le mappe catastali dell'immobile, estratte dall'A.d.E. di Forlì, sono state allegate (v. citato doc. L4.02-A).

L4.19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI 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, collimano con le colture indicate visure catastali fatta eccezione per la particella 129 di mq 939 che anziché seminativo è terreno non coltivato (incolto o assimilabile a pascolo), vedi ortofoto sovrapposta alla mappa catastale, Tavola Grafica n° 1.

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

L4.20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.

L4.20.1) CRITERI ADOTTATI

Per i beni pignorati (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.

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, in parte lavorabile ed in parte non lavorabile (incolto, scarpata stradale, calanco, ecc.). Ha andamento inclinato ed ha un ottimo fronte strada (pur essendo a quota inferiore rispetto alla stessa) 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. L4.05) sopra inserito integralmente nel testo del presente elaborato.

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), 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

L4.20.2) 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).

Ulteriormente si sono verificate le quotazioni dei terreni agricoli, del **Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 110 del 28.04.2023** nel quale, sono stati pubblicati i valori agricoli medi determinati dalle Commissioni Provinciali per l'anno 2023 (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:

-seminativo €\mq 2,00 equivalenti ad €\Ha 20.000,00 (mq 34.000)

-incolto sterile\scarpata stradale\calanco €\mq 0,50 equivalenti ad €\Ha 5.000,00 (mq 9.309)

Anche le informazioni assunte presso operatori del settore portano a valori similari (a quelli di cui sopra e 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 seminativo ed in parte incolto\non coltivabile.

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 **cultura di seminativo**, il **Valore Medio** (uguale per tutti i Comuni sopra indicati) è di €\Ha 20.000,00 equivalenti ad **€\mq 2,00**

I valori di cui sopra, non tengono conto della servitù in fatto esistente dalla linea aerea di elettrodotto o telefonica (?) che attraversa il podere nella parte adiacente alla strada di riferimento.

Si terrà conto di ciò in sede di determinazione del valore finale, operando una riduzione sui terreni del 5%

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 di comparazione diretto.

Si ritiene che i valori sopra espressi di **€\mq 2,00** per la **porzione di terreno coltivata a seminativo** ed **€\mq 0,50** per la **porzione incolta, siano congrui, tenuto ulteriormente in conto di tutto quanto sopra relazionato in merito.**

L4.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI PER LE COSTRUZIONI

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

L4.02.4) che risultano le seguenti:

-seminativo mq 34.000

-incolto sterile\scarpata\calanco mq 9.309

Per le superfici, si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 1** redatta dall'esperto citato doc. L4.03.

* * *

L4.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE TERRENI AGRICOLI

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA DEL COSTO
DI COSTRUZIONE DEPREZZATO (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:

Terreni agricoli

Seminativo mq 34.000 x €\mq 2,00 = € 68.000,00

Incolto\scarpata mq 9,309 x €\mq 0,50 = € 4.654,50

Totale terreni € 72.654,50

Riduzione valore terreni agricoli 5% per servitù esistente

Riduzione valore € 72.654,50 x -5% € - 3.632,73

Totale Valore Terreni € 69.021,77 arr. € 69.000,00

 **DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA**

Trattandosi di terreni, non necessita.

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

Non ve ne sono; si rimanda al *Punto L4.13.3*

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

Non ve ne sono, trattandosi di terreni.

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

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L4.20.2* ha già tenuto conto 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 è coltivato direttamente dall'esecutato e quindi nel suo possesso e lo dovrà lasciare libero all'acquirente.

Si rimanda al precedente *Punto L4.07*

 **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 ve ne sono.

 **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, trattandosi di soli terreni (e non di fabbricati) anziché applicarla in misura del 10% sul valore finale (come per i fabbricati), **in via prudenziale sarà applicata in misura del 3%** **e da intendersi relativa a quanto possa insistere nel sottosuolo** **ed al momento non noto all'esperto ed in quanto non riscontrati** **dal medesimo in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal valore di** **stima del bene. Trattasi di deduzione omnicomprensiva, oltre a quanto** sopra descritto, **di qualsivoglia imprevisto o fatto non noto che possa** **gravare in negativo il bene e quindi a carico dell'acquirente.**

**L4.20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO
COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO
TERRENI AGRICOLI**

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, ***il più probabile valore di mercato*** dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 3%** per quanto sopra meglio precisato in merito o fatti non noti negativi per l'acquirente, ammonta ad **€ 67.000,00** diconsi euro sessantasettemila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

| Prog. | DESCRIZIONE | IMPORTO in € | NOTE |
|-------|---|-------------------------|------|
| 1 | Valore dell'immobile (TERRENI AGRICOLI -seminativo) | + 69.000,00 | |
| 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. NON VE NE SONO | 0 | |
| 5 | Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni | 0 | |
| 6 | Deduzioni per stato di possesso | 0 | |
| 7 | Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili. NON VE NE SONO | 0 | |
| 8 | Deduzione per spese condominiali in corso. NON VE NE SONO | 0 | |
| 9 | VALORE FINALE | + 69.000,00 | |
| 10 | Deduzione 3% forfetaria per tutto quanto sopra descritto, calcolata sul valore finale (€ 69.000,00 x 0,03 = € 2.070,00) | - 2.070,00 | |
| 11 | VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE | + 66.930,00 | |
| 12 | ARROTONDAMENTO in PIU' | + 70,00 | |
| 13 | VALORE FINALE DI STIMA INTERO COMPENDIO IMM. | <u>67.000,00</u> | |

L4.21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE.... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

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

L'immobile è costituito da una entità di terreni, posti sull'altro lato della strada pubblica (rispetto agli immobili di cui ai precedenti Lotto 1 e Lotto 3) e quindi è ragionevole non dividere ulteriormente i terreni oggetto di stima, lasciandoli quale intera entità; fra l'altro la divisione porterebbe ad una diminuzione del valore di mercato, considerando che siamo in zona collinare ove le lavorazioni vengono effettuate, di norma, su ampi appezzamenti di terreno, diversamente, ad esempio, di quanto avviene nella pianura del cesenate.

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.

L4.22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE; 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.**

L'immobile è composto da terreni agricoli coltivati a seminativo ed in parte da terreni inculti in quanto non coltivabili stante la morfologia del terreno, il tutto (terreni coltivabili e non) per una superficie catastale di **mq 43.309**

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 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.

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 ber visibile.

Si rimanda alla visione del rilievo fotografico di seguito allegato (v. doc. L4.04).

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 doc. L4.03) dalla quale in sovraposizione 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 dal la
Tavola Grafica allegata e\o da verifiche in loco, le superfici
sopra indicate.**

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 dello stato del fabbricato e dei terreni, al rilievo fotografico, citato doc. L4.04

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

L'intero compendio immobiliare (terreni agricoli coltivati a seminativo) potrebbe essere affittato, al canone annuo di € 850,00

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

L4.23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO

UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

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

L4.24) 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

L4.25) 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.....**

L'immobile (terreni agricoli) risulta detenuto interamente dall'esecutato, v. citato doc. L4.07

**L4.27) 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.

**L4.28) 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.

**L4.29) 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).

L4.30) 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.

L4.31) 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.**

L4.32) 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.

L4.33) ALLEGATI - LOTTO 3

COME DA ELENCO CHE SEGUVE:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO;

DOC. L4.02)MAPPE CATASTALI CON EVIDENZIATURA DEI TERRENI; VISURE CATASTALI STORICHE dei TERRENI e CONFINANTI;

DOC. L4.03)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);

**DOC. L4.04)FOTO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE (terreni agricoli e linea
aerea di attraversamento);**

DOC. L4.05)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

DOC. L4.06)STRALCI DEL RUE (varie Tavole) e del RISCHIO IDROGEOLOGICO.

Con osservanza.

Cesenatico lì 25 settembre 2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani