

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

**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**

\*\*\*

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**  
**ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

\*\*\*

**LOTTO 5**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE**

**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 **lagone di stoccaggio liquami**, **oltre** ad **abitazione** al piano terra e primo **allo stato collabente**, con i relativi **terreni su cui i detti fabbricati insistono** aventi la **superficie di mq 5.732** catastali, **oltre** a **terreno agricolo** coltivato a seminativo e vigneto (con porzioni di terreno non coltivabili), avente la **superficie di mq 419.734** catastali e così complessivamente per la superficie di **mq 425.466** catastali, il tutto sito in Meldola, Strada Bivio Teodorano-Piandispino n° 37 e dista 9 Km dal centro storico di Meldola, preso a riferimento il palazzo del Municipio.



**AEROFOTO DELL'INTERA AZIENDA**



**AEROFOTO FABBRICATI PARTICELLA 5**





### **AEROFOTO FABBRICATO COLLABENTE PC 14 E DI LATO IL PICCOLO LAGHETTO**

\*\*\*

All'immobile si accede dalla strada pubblica, attraverso i vari accessi esistenti, che non è dato sapere se a suo tempo autorizzati o meno dalla Provincia di Forlì o se realizzati in data nella quale l'Autorizzazione Provinciale non necessitava.

Alla data del sopralluogo (02.02.2023) gli immobili pignorati (fabbricati) si presentavano ben identificati ed identificabili, fatta eccezione per il confine catastale dell'intero compendio immobiliare, che laddove non delimitato dalla strada pubblica, non risulta in loco materializzato da elementi fissi (recinzioni e simili) bensì solo indicativamente visualizzabile (calanco, scarpata e simili); dalla **Tavola Grafica n° 1** redatta dall'esperto, **meglio si può dedurre quanto sopra** (in taluni casi particolarmente, la difficile collocazione dei confini catastali rispetto alla situazione reale), in quanto la **mappa catastale risulta sovrapposta all'ortofoto aerea dell'intero compendio immobiliare.**

Non sono stati eseguiti rilievi topografici da parte dell'esperto, da poter attestare la corretta definizione dei confini, che pur non materializzati, in loco risultano, solo in taluni casi, indicativamente visibili.

Sarà da ritenersi, 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, sia ove indicativamente visibili e sia ove non valutabili dallo stato dei luoghi.

Si precisa che la particella 18 di mq 2.874 catastali, risulta interclusa all'interno della particella 17 (pignorata). La particella 18 è in capo ad altro soggetto (l'esecutato interpellato al riguardo dall'esperto, ha affermato che tale situazione deriva da un vecchio errore, a seguito del quale, unitamente ad altri immobili fu alienata forzatamente anche la detta particella 18, che ad oggi, in punto di diritto, risulta a tutti gli effetti in capo ad altro soggetto).

Lo stesso dicasi per i **terreni confinanti** con il compendio qui oggetti di stima, posti sul lato ovest e costituiti dalle **particelle 6, 7 e 8** aventi complessivamente la superficie di **mq 46.215** per raggiungere i quali l'unico accesso è attraverso i terreni di cui al presente Lotto 5

Sia la particella 18, completamente interclusa e sia le particelle 6, 7 e 8 sono in capo allo stesso soggetto.

L'acquirente potrà contattare la proprietà delle particelle 18, 6, 7 e 8 per poter definire congiuntamente il percorso migliore per sistemare tale situazione considerato che ad oggi, i terreni di cui sopra sono dati in affitto all'esecutato (contratto di affitto sottoscritto il 11.11.2015 di durata novennale).

Ulteriormente, sull'immobile pignorato grava la servitù (come in fatto esistente) per il passaggio di linee elettriche aeree (vedi foto inserite nel testo della perizia)

\*\*\*

**L'immobile composito, ha destinazione di abitazione colonica** (n° 2 abitazioni presenti), **servizi agricoli con piccolo allevamento suinicolo** dotato di bacino di stoccaggio liquami, **oltre ai terreni agricoli** sotto il profilo catastale sopra già descritti anche per quanto attiene alle loro superfici catastali.

\*\*\*

Per poter procedere nella descrizione del complesso immobiliare e relazionare in merito alle superfici dei singoli sotto-immobili che lo compongono, alle difformità ed abusi edilizi, **l'esperto ha redatto n° 3 Tavole Grafiche**, i cui contenuti, sono di seguito puntualmente descritti:

**Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero podere, dato dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale, mappa catastale con evidenziatura della pc 18 non oggetto di vendita e tabella riepilogativa delle superfici dei terreni** (totali mq 425.466).

**Tavola Grafica n° 2 – Stato di fatto dei fabbricati** (abitazione colonica e servizi agricoli con piccolo allevamento suinicolo) con i riferimenti dei **Titoli Edilizi che ne hanno consentito l'edificazione**;

**Tavola Grafica n° 3 – Difformità e Abusi Edilizi riscontrati nei fabbricati e nel bacino di stoccaggio liquami con Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni che compongono ogni fabbricato**;

\*\*\*

La composizione e le superfici lorde dei vari corpi di fabbrica e terreni che costituiscono il complesso immobiliare, sono le seguenti.

### **ABITAZIONE COLONICA**

**-Abitazione piano primo**, avente **altezze utili interne ml 3,08** ca. composta da rampa scala con disimpegno di arrivo al piano, cucina-pranzo, soggiorno, 2 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, il tutto per una **superficie lorda di mq 158,66** ca.

**-Abitazione piano terra**, avente **altezze utili interne ml 3,04\3,07** ca. **interamente adibita a servizi** (parte centrale sottostante l'abitazione del piano primo) composta da rampa scala per accedere al piano primo, due ampi vani stalla (ora dismessi) in uno dei quali è stato ricavato, mediante parete interna un vano cantina (non regolare ma sanabile), il tutto per una **superficie lorda di mq 156,97** oltre alle **due “ali” laterali**, ad uso servizi, con copertura inclinata con **altezze utili interne di ml 2,35** ca. min. e **ml 3,30** ca. max. **misurate entrambe al tavellone di copertura (porzione lato ovest)** mentre la **porzione lato est** ha **altezze utili interne di ml 2,45** ca. min. e **ml 3,50** ca. max., il tutto per una superficie lorda di **mq 102,48** (mq 45,68 ca. la porzione lato ovest e mq 56,80 ca. la porzione lato est), **oltre** alla **tettoia** posta sul retro dell'abitazione in adiacenza ad essa, avente **altezza utile di ml 3,20** ca. minima e **ml 3,75** ca. max (misurazione alla struttura portante in ferro) e di **superficie lorda di mq 39,25** ca.

**Quanto sopra, meglio risulta dalla visione della Tavola Grafica n° 2**

**- Stato di fatto dei fabbricati e Tavola Grafica n° 3 – Superfici**

## **SERVIZI AGRICOLI**

**I servizi agricoli sono costituiti da due distinti fabbricati**, posti l'uno sul lato est e l'altro sul lato ovest, preso a riferimento l'abitazione colonica di cui sopra.

Il corpo di **fabbricato posto sul lato est**, è costituito da un classico **capannone agricolo**, avente **altezza utile interna di ml 4,30 ca. all'imposta e ml 5,85 ca. al colmo, da intendersi ridotta**, sia per le **dimensioni del portone di ingresso (altezza di ml 3,75 ca.** e sia per la presenza delle 3 capriate prefabbricate interne, che limitano l'altezza all'intradosso del tirante delle medesime), il tutto per una **superficie lorda di mq 299,19 ca. oltre ad una tettoia**, posta sul lato est del medesimo corpo, avente **altezze utili di ml 3,40 ca. all'imposta e ml 3,95 ca. al colmo** (manufatto avente la **copertura a falda unica**) ed una **superficie lorda di mq 34,67 ca.**

Il corpo di **fabbricato posto sul lato ovest**, è costituito da una **struttura prefabbricata** interamente **adibita all'uso agricolo** con una **porzione della medesima utilizzata ad allevamento suinicolo (ora dismesso)**, avente **altezza utile interna di ml 5,25 ca. all'imposta (sotto-travetto) e ml 6,30 ca. al colmo, da intendersi ridotta** per la presenza delle 4 capriate prefabbricate interne, che limitano l'altezza all'intradosso del tirante delle medesime (con andamento inclinato), posto a **ml 4,70 ca. all'imposta e ml 5,20 ca. al colmo.**

L'intero manufatto, per la sua complessiva superficie di mq 167 ca. ha struttura a tutt'altezza, con le altezze sopra riportate, per una superficie di circa  $\frac{3}{5}$  dell'intero (mq 101 ca.) di cui, i  $\frac{2}{3}$  della detta superficie hanno la copertura crollata (mq 66 ca.) mentre la restante superficie di

mq 67,00 ca. al **piano terra** è adibita ad **allevamento suinicolo** (ora dismesso) avente **altezza utile interna** di **ml 2,65** ca. oltre ai relativi grigliati esterni scoperti non quantificati nelle superfici di cui sopra. La medesima porzione (mq 67,00 ca.) è utilizzabile al piano primo ad uso fienile, seppur priva di scala di collegamento dal piano terra al piano primo. Ai fini della stima, viste le diverse porzioni che compongono il detto manufatto e le loro diverse caratteristiche, si farà riferimento alla sua superficie lorda, misurata una volta sola, suddivisa fra quella con la copertura crollata (copertura da rifare, preso atto che la struttura portante sottostante, capriata presumibilmente in c.a.p., è apparsa idonea e la residua porzione, in parte a tutt'altezza ed in parte costituita dall'allevamento suinicolo, ora dismesso.

La **superficie lorda complessiva** dell'intero manufatto agricolo è di **mq 167,23** ca. di cui **mq 66,06** ca. con la **copertura crollata** e **mq 101,17** ca. con la **copertura integra**.

La superficie lorda della porzione con la copertura crollata, in sede di stima, sarà opportunamente ragguagliata in diminuzione, al fine renderla omogenea al valore unitario di seguito determinato ed applicato per la superficie con la copertura integra.

Il bacino di stoccaggio liquami, posto di lato al detto fabbricato, non è risultato dotato di alcuna autorizzazione comunale (al riguardo non si sono rintracciate pratiche edilizie per la sua realizzazione); non è dato sapere se all'epoca (anno 1965) fosse o meno obbligatorio; l'allevamento suinicolo, ora dismesso, risulta autorizzato da ARPAE ER di Forlì (vedasi perizia).



Infine, l'intero manufatto ad uso agricolo ed allevamento suinicolo qui trattato ed oggetto di stima, è stato oggetto di Condono Edilizio dal quale si rileva che l'epoca di costruzione risale al 1965; trattasi di pratica edilizia ad oggi non rilasciata. V. perizia al *Punto L5.13.1*

Quanto sopra, meglio risulta dalla visione della Tavola Grafica n° 2

- Stato di fatto dei fabbricati e Tavola Grafica n° 3 – Superfici

\*\*\*

Tutti i fabbricati fin qui trattati (abitazione colonica e servizi agricoli) insistono sul terreno al catasto terreni identificato con la **particella 5**, ente urbano di mq **4.941** catastali.

\*\*\*

### **FABBRICATO COLLABENTE (abitazione colonica)**

Non è stato possibile accedere all'interno del detto fabbricato visto il suo stato di pericolosità strutturale.

In loco, dall'esperto, è stato eseguito il rilievo dimensionale del perimetro esterno che indicativamente è da ritenersi sovrapponibile alle dimensioni deducibili dalla planimetria catastale del medesimo.

Dalla visione della planimetria catastale, redatta nel giugno del 2007 (presumibilmente all'epoca il fabbricato non era pericolante e per questo motivo fu censito quale fabbricato ordinario, nella categoria A\4), si rilevano le destinazioni d'uso delle varie porzioni del fabbricato in questione, che appresso si descrivono.

**Piano terra:** avente **altezza utile interna** di **ml 2,50** ca. nella porzione sottostante il piano primo e **variabile dal massimo** di **ml 2,80\2,90** ca. al **minimo** di **ml 1,90\2,10** nelle due “*ali*” laterali dotate di solaio inclinato

(che funge anche da copertura) è destinato quasi interamente a servizi dell'abitazione, con porzione ad uso cucina (da questa si prende la rampa scala che collega al piano primo), il tutto per una **superficie lorda di mq 221,05** ca.

**Piano primo:** avente **altezza utile interna** con andamento inclinato **dal massimo di ml 4,10\4,20** ca. al **minimo di ml 2,60** ca. è destinato interamente all'uso abitativo con tre camere da letto, un bagno e un disimpegno ampio di arrivo scala, il tutto per una **superficie lorda di mq 113,01** ca.

Il fabbricato risulta esistente da data anteriore al 01.09.1967 e per lo stesso non sono stati rintracciati titoli edilizi presso il Comune di Meldola; si descriverà e tratterà meglio l'argomento in seguito, al *Punto L5.13.1*

**Quanto sopra, meglio risulta dalla visione della Tavola Grafica n° 2**  
**- Stato di fatto dei fabbricati e Tavola Grafica n° 3 – Superfici**

\*\*\*

**Il fabbricato collabente** ad uso abitativo colonico, è eretto su **terreno pertinenziale (particella 14)** avente la superficie di **mq 791**

\*\*\*

## **TERRENI AGRICOLI**

**I terreni** facenti parte del compendio immobiliare qui oggetto di stima, sono posti in zona collinare, a tratti con forti pendenze, e sono coltivati a:

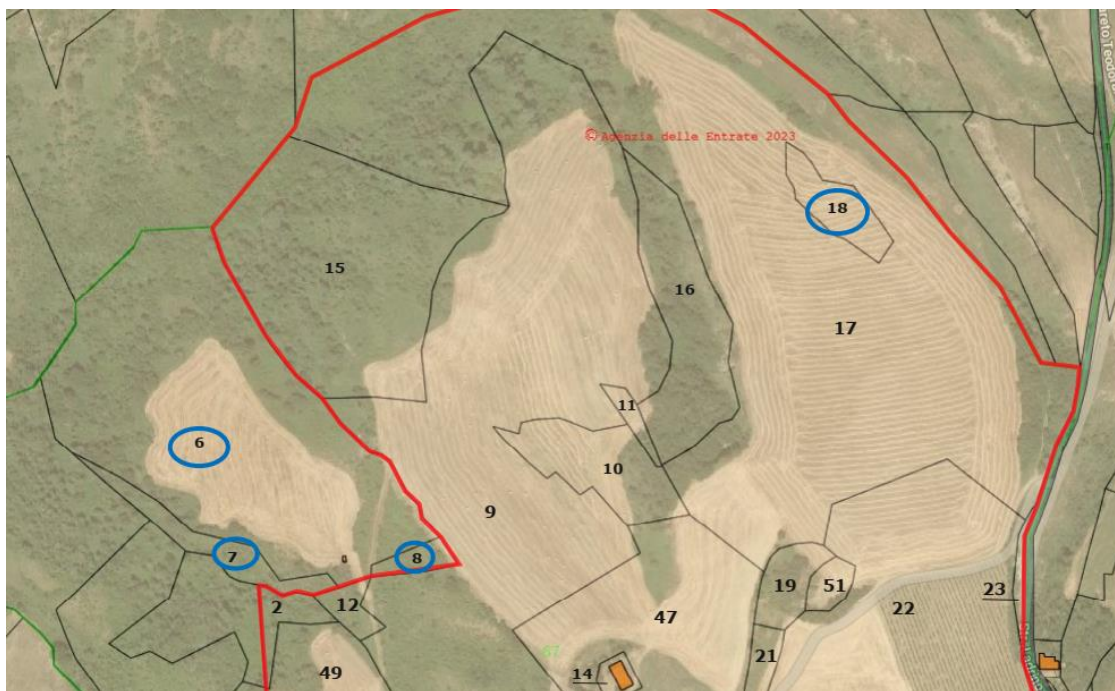
- **vigneto mq 42.500** ca. (suddiviso in due distinte porzioni di mq 13.500 di vitigno trebbiano, quella in basso sul retro della casa colonica mentre il vigneto a quota più alta ha una superficie di mq 29.000 ca. di vitigno sangiovese. I dati di impianto dei vigneti non sono noti);

- seminativo mq 236.000 ca. (orzo e medica);
- non coltivabile e/o incolto mq 141.234 ca. così a **tornare l'intera superficie dei soli terreni di mq 419.734** catastali, alla quale, se sommiamo la **superficie occupata dalle corti dei fabbricati** di complessivi mq 5.732 (particella 5 di mq 4.941 e particella 14 di mq 791) **torna la complessiva superficie aziendale di mq 425.466** catastali.

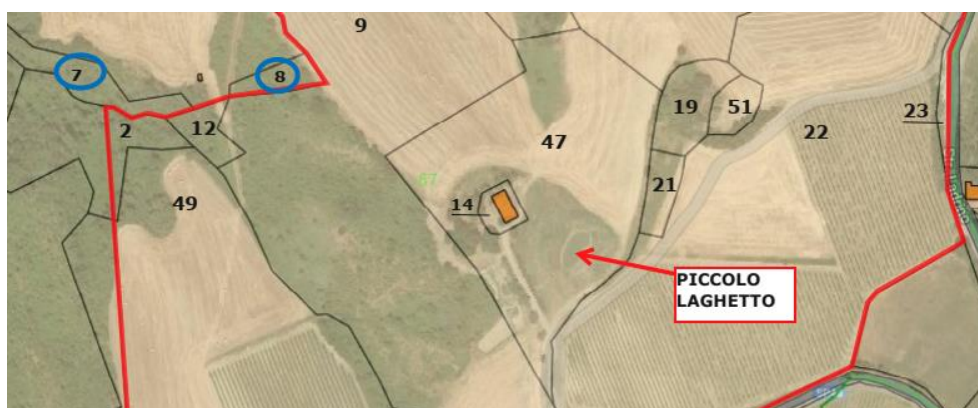
**Si è notata, alla data del sopralluogo 02.02.2023, la presenza di un evento franoso in atto sulla particella 17 verso la particella 16**



**Sul lato nord-ovest** dei terreni sopra descritti ed oggetto di stima, si trovano **altri terreni**, catastalmente individuabili dalle particelle 6, 7 e 8 aventi la complessiva superficie di **mq 46.215** (coltivabili per meno del 50% della loro intera superficie catastale), che **risultano in capo allo stesso soggetto proprietario della particella 18 e non oggetto di vendita, ai quali si accede unicamente attraverso i terreni qui oggetto di stima.**



Di lato al fabbricato collabente (particella 14) su porzione di terreno non coltivabile, insiste un piccolo laghetto (che si forma solo in caso di pioggia); il detto laghetto non è autorizzato e non viene utilizzato da tempo dall'esecutato per eventuali usi irrigui.



\*\*\*

**Il fabbricato ad uso casa colonica** ha struttura portante in muratura di mattoni da una e due teste, con solai orizzontali sostenuti da putrelle in ferro (in data recente oggetto di intervento di rinforzo mediante l'inserimento di ulteriori putrelle in acciaio zincato, per il quale non è stata rinvenuta in Comune nessuna autorizzazione sismica), mentre le coperture inclinate hanno la struttura portante costituita da travi in legno.

**La struttura portante del fabbricato (murature e solai)**  
**presenta plurime lesioni strutturali** (v. doc. fotografica allegata alla perizia).

La tettoia sul retro ha struttura portante in acciaio.

Le finiture interne, relative all'abitazione sono databili agli anni '50\60 del secolo scorso con taluni elementi di recente installazione (finiture del bagno al piano primo), laddove sostitutivi di quelli originari, come per gli impianti, per i quali si rileva la presenza di un boiler nel bagno, mentre l'impianto elettrico tipico degli anni '50\60 non è a norma.

Il fabbricato è dotato di allacciamento all'acquedotto comunale (così ha riferito l'esecutato), con allaccio dalla rete pubblica posta nella strada superiore denominata Palareto-Teodorano, con tubazione che attraversa il vigneto posto a quota alta, in posizione ad oggi non più nota neanche all'esecutato, per poi proseguire negli altri terreni fino a raggiungere l'abitazione colonica.

Si rimanda alla visione dell'allegato rilievo fotografico alla perizia, doc. L5.04-A e L5-04-B.

**Il fabbricato collabente ad uso casa colonica**, ha struttura portante in muratura di mattoni da una e due teste, con solai orizzontali ed inclinati di copertura presumibilmente con struttura portante di travi di legno (fatto salvo per tutte quelle porzioni ad oggi crollate).

Non vi sono finiture interne ed impianti qui da descrivere, visto lo stato di collabenza.

Si rimanda alla visione dell'allegato rilievo fotografico alla perizia, doc. L5.04-A e L5-04-B.



**I servizi agricoli**, di cui quello posto sul lato est risulta costruito nel 1977 e quello sul lato ovest da progetto del Condono Edilizio è dato per costruito nel 1965, hanno entrambi la struttura portante costituita da elementi prefabbricati (pilastri con capriate, entrambi presumibilmente in c.a.p.) con lastre di copertura a costituire l'elemento di giunzione fra le capriate e soprastante manto in tegole (per il fabbricato lato est) e solo **lastre di eternit** sostenute da arcarecci presumibilmente in c.a.p. per il fabbricato lato ovest (si rammenta che in parte la copertura è crollata e che **l'intera copertura di eternit** ha una superficie, comprensiva dei cornicioni, di **mq 240** ca.).

Il modesto allevamento suinicolo esistente (ora in disuso) **NON è dotato degli impianti essenziali necessari per consentirne il suo funzionamento** (impianto elettrico, impianto di abbeveraggio, impianto di estrazione aria dall'interno per consentirne un ricambio adeguato, ecc.).

Non vi sono elementi di finitura da segnalare; presumibilmente il vecchio impianto elettrico che a suo tempo alimentava il piccolo allevamento suinicolo, ad oggi non è più funzionante.

Sulla mancanza dell'autorizzazione edilizia (se dovuta) per il bacino di stoccaggio liquami si è già detto e si è riferito in perizia al *Punto L5.13.1*

Si rimanda alla visione dell'allegato rilievo fotografico alla perizia doc. L5.04-A e L5-04-C.

**I terreni agricoli**, sono in parte coltivati ed in parte non coltivabili.

Come già detto, **sono attraversati da linee elettriche** (v. foto inserite nel testo della perizia) per le quali **non è dato sapere se realizzate o meno, a seguito di regolare trascrizione di servitù presso la competente Conservatoria di Forlì.**

\*\*\*

Per taluni dei fabbricati esistenti, si sono riscontrate delle difformità ed abusi edilizi, rispetto ai progetti a suo tempo approvati ed in riferimento al Condono Edilizio ad oggi non rilasciato, come meglio si è relazionato in perizia al *Punto L5.13.3 e Punto L5.14*,

\*\*\*

### **SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DA LINEA ELETTRICA AEREA ESISTENTE**

L'esperto qui riferisce, sulla base di quanto rilevato e constatato dal sopralluogo in loco; nulla è dato sapere dell'esistenza o meno di trascrizione\i per servitù di elettrodotto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì.

**Si rimanda alle foto inserite nel testo della perizia ed alla visione dei luoghi da parte del futuro acquirente.**

\*\*\*

Per la determinazione delle **opere difformi ed abusive**, si è fatto **riferimento** ai vari progetti autorizzativi rilasciati dal Comune di Meldola, relativi ai vari corpi di fabbrica **meglio descritti in perizia al Punto L5.13.1**, precisato che per **qualificare i corpi esistenti alla data del 01.09.1967** si è fatto **riferimento agli stessi, rappresentati quali esistenti appunto in data anteriore al 1967 nel progetto del Condono Edilizio** (ad oggi non rilasciato ma nemmeno respinto dal Comune; si rimanda alla perizia al *Punto L5.13.1* nel quale sono state analizzate per quanto possibile, le motivazioni in riferimento alla documentazione estratta dall'esperto presso il Comune di Meldola), mentre per il **fabbricato collabente** e la **casa**

**colonica** si è fatto riferimento a quanto direttamente visibile dal sopralluogo, trattandosi di fabbricati presumibilmente costruiti fine '800 o primi del '900 risultando già rappresentati nelle mappe catastali di impianto (primi anni '20 del secolo scorso); per **ulteriori riferimenti ai titoli edilizi** rintracciati e **difformità e abusi edilizi**, si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 2 e Tavola Grafica n° 3.**

Per le **difformità o parte di esse se sanabili**, si renderà necessaria la **presentazione di una Sanatoria edilizia** (per le opere sanabili e con demolizione o messa in pristino di quelle eventualmente non sanabili e **fatto ulteriormente salvo se possa risultare necessaria anche una sanatoria sismica** in riferimento ai **rinforzi strutturali eseguiti nel solaio piano primo dell'abitazione colonica**).

Per quanto attiene alla necessità della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda alla perizia *Punto L5.14*

I fabbricati del presente **Lotto 5 sono tutti privi del Certificato di Agibilità**; v. perizia *Punto L5.13.1.*

\*\*\*

**Le superfici** lorde degli immobili sopra indicate, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. allegato alla perizia **Tavola Grafica n° 3** doc. L5.03-C); lo stesso dicasi per i **terreni agricoli, per i quali si è fatto unicamente riferimento alle superfici catastali**, (v. allegato alla perizia **Tavola Grafica n° 1** doc. L5.03-A), trattandosi per **l'intero compendio immobiliare** (fabbricati e terreni) **di vendita a corpo e non a misura.**

\*\*\*

**Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente rispetto alle Tavole Grafiche allegate e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate precisato che non è stato eseguito dall'esperto nessun rilievo topografico del notevole compendio immobiliare e dei suoi confini catastali, rimanendo anche la verifica di questi ultimi, una incombenza a carico dell'acquirente.**

\*\*\*

Le finiture interne sono state sopra sinteticamente descritte, rimandando ulteriormente all'allegato rilievo fotografico alla perizia (v. doc. L5.04-A per gli esterni, L5.04-B per gli interni dell'abitazione colonica ed esterni fabbricato collabente ed L5.04-C per i servizi agricoli).

Le stesse, fatta eccezione per il servizio agricolo posto sul lato est, NON appaiono idonee per l'immediato utilizzo degli altri corpi di fabbrica (visto anche lo stato dell'impianto elettrico dell'abitazione colonica e la sua attuale pericolosità e ferme restando le opere di manutenzione necessarie ai vari fabbricati, fra le quali la sistemazione della copertura nel servizio agricolo lato ovest e salvo per altre), ed ulteriormente l'abitazione colonica, allo stato attuale, non ha i requisiti per essere abitabile ed è priva del Certificato di Abitabilità\agibilità.

\*\*\*

#### **UTENZE**

L'immobile è dotato di utenze elettriche distinte, l'una per l'abitazione e l'altra per il servizio agricolo lato est.

L'utenza idrica per l'abitazione è data dalla rete del pubblico acquedotto, con tubazione privata che dalla strada Palareto-Teodorano attraversa un lungo tratto del podere per arrivare alla detta abitazione.

Per il piccolo allevamento suinicolo, non vi sono utenze dedicate.

## **IMPIANTI**

Gli impianti elettrici esistenti sono stati sopra già descritti.

Nell'abitazione colonica si nota la presenza di una antenna.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, con un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

Vista la data di costruzione dei fabbricati e **tenuto ulteriormente conto dello stato dei medesimi e che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità”** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**

**L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese** tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo se esistente, idrico sanitario, e salvo se per altri), al fine di poter **ottenere le “Dichiarazioni di Conformità”** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

## **SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI**

### **Abitazione**

Dalle verifiche effettuate dall'esperto presso il Comune di Meldola, nulla è risultato in tal senso; per il servizio igienico esistente e per altri scarichi di reflui (cucina e salvo se per altri come esistenti), necessita l'ottenimento dell'Autorizzazione allo Scarico dei reflui.



\*\*\*

#### **MILLESIMI**

L'intero compendio immobiliare 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 di conservazione dei vari fabbricati e per lo stato dei terreni, al rilievo fotografico allegato alla perizia, doc. L5.04-A per gli esterni, doc. L5.04-B per gli interni dell'abitazione colonica ed esterno fabbricato collabente, doc. L5.04-C per gli interni dei servizi agricoli ed allevamento suini ora dismesso e doc. L5.04-D per i terreni.

\*\*\*

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

**Si rimanda integralmente alla perizia Punto L5.02.4**

\*\*\*

#### **POZZI ESISTENTI**

Durante la stesura del presente elaborato, l'esperto ha appreso dall'esecutato dell'esistenza di diversi pozzi insistenti sull'intero compendio immobiliare oggetto di stima.

**Pozzo n° 1**, posto in **prossimità dell'abitazione colonica (particella 5)** di vecchissima perforazione (ante guerra, quindi anni '30-'40 del secolo scorso) avente diametro cm 100 e profondità ml 18, denunciato in data 29.05.1995 alla Regione Emilia Romagna; l'esecutato ha riferito all'esperto che il medesimo è in disuso da molto tempo.

**Pozzo n° 2**, posto in **prossimità dell’abitazione collabente (particella 14)** di vecchissima perforazione (data ignota) avente diametro cm 100 e profondità ml 16, denunciato in data 29.05.1995 alla Regione Emilia Romagna; l’esecutato ha riferito all’esperto che il medesimo è in disuso da molto tempo.

**Pozzo n° 3**, posto in **prossimità della vigna alta (particella 22)** per il quale, l’esecutato non ha ritrovato nessuna documentazione di denuncia, ma un suo appunto nel quale nel 2007 “sarebbe” stata fatta comunicazione di non utilizzo del detto pozzo.

\*\*\*

### **PRECISAZIONE SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI CHE SEGUE**

\*\*\*

**Le superfici di seguito calcolate per ogni distinto fabbricato, comprendono anche quelle oggetto di condono edilizio, che alla data attuale è da definire, in quanto il titolo edilizio in sanatoria non è stato rilasciato dal Comune di Meldola**

\*\*\*

## ABITAZIONE COLONICA

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE PIANO PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 158,66</b>		<b>MQ 158,66</b>	1,00	<b>158,66</b>
SERVIZI ALL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 156,97</b>		<b>MQ 156,97</b>	0,50	<b>78,49</b>
SERVIZI AGRICOLI AL PIANO TERRA, LATERALI ALL'ABITAZIONE	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD <b>MQ 45,68 + 56,80 = MQ 102,48</b>		<b>MQ 102,48</b>	0,33	<b>33,83</b>
TETTOIA PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 39,25</b>		<b>MQ 39,25</b>	0,15 visto lo stato e finiture	<b>5,89</b>
TOTALE PARZIALE					<b>276,87</b>
CORTE COMUNE, QUOTA PARTE	QUANTIFICATA IN MISURA DEL 5% RISPETTO ALLA SUPERFICIE LORDA MQ 276,87 X 0,05 = <b>MQ 13,84</b>		<b>MQ 13,84</b>	1,00	<b>13,84</b>
TOTALE PARZIALE					<b>290,71</b>
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					<b>0,29</b>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					<b>291,00</b>

\*\*\*

## SERVIZI AGRICOLI – CORPO LATO EST

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
<b>DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI PIANO TERRA</b>	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 299,19</b>		<b>MQ 299,19</b>	1,00	<b>299,19</b>
<b>TETTOIA</b>	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 34,67</b>		<b>MQ 34,67</b>	0,15 visto lo stato e finiture	<b>5,20</b>
<b>CORTE</b>	<b>QUANTIFICATA AL 5% MEDIANTE INCREMENTO DEL VALORE UNITARIO, VISTO IL METODO DI STIMA ADOTTATO</b>				<b>0</b>
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>304,39</b>
<b>ARROTONDAM. ALL'UNITA'</b>					<b>- 0,39</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>304,00</b>

\*\*\*

## SERVIZI AGRICOLI – CORPO LATO OVEST

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
<b>SERVIZI AGRICOLI CON PORZIONE DI ALLEVAMENTO SUINI ora dismesso</b>	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 101,17</b>		<b>MQ 101,17</b>	1,00	<b>101,17</b>
<b>PORZIONE DI SERVIZI AGRICOLI CON COPERTURA CROLLATA</b>	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 66,06</b>		<b>MQ 66,06</b>	0,60 visto la copertura	<b>39,64</b>
<b>CORTE</b>	<b>QUANTIFICATA AL 5% MEDIANTE INCREMENTO DEL VALORE UNITARIO, VISTO IL METODO DI STIMA ADOTTATO</b>				<b>0</b>
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>140,81</b>
<b>ARROTONDAM. ALL'UNITA'</b>					<b>0,19</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>141,00</b>

**FABBRICATO      COLLABENTE      ad      uso**  
**ABITAZIONE COLONICA**

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 221,05</b>		<b>MQ 221,05</b>	1,00	<b>221,05</b>
ABITAZIONE PIANO PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = <b>MQ 113,01</b>		<b>MQ 113,01</b>	1,00	<b>113,01</b>
TOTALE PARZIALE					<b>334,06</b>
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					<b>- 0,06</b>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					<b>334,00</b>

\*\*\*

**TERRENO AGRICOLO**

**Riepilogo superfici e coltivazioni in atto** (v. perizia *Punto L5.02.4 e L5.20.02*)

-**vigneto** mq 42.500 ca.

-**seminativo** mq 236.000 ca.

-**incolto sterile\calanchi** mq 141.234 ca.

\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'intero compendio immobiliare come sopra meglio descritto, costituito da fabbricati e terreni agricoli (coltivabili e non), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** ed il **Catasto Terreni** del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:



## **Catasto Fabbricati**

### **Foglio 67, particella 5 subalterno 1**

Categoria A\3 di classe 1, vani 7,5, superficie totale di mq 174 e totale escluso aree scoperte mq 174, rendita catastale euro 561,65 Strada Bivio Teodorano-Piandispino n. 37 Piano T-1

### **Foglio 67, particella 5 subalterno 2**

Categoria D/10, rendita catastale euro 2.566,00 Strada Bivio Teodorano-Piandispino n. SN Piano T-1

### **Foglio 67, particella 14**

Categoria A\4 di classe 2, vani 8,5, superficie totale di mq 207 e totale escluso aree scoperte mq 185, rendita catastale euro 417,04 Strada Bivio Teodorano-Piandispino n. SN Piano T-1

**oltre alle parti comuni alle unità pignorate:**

### **Foglio 8, particella 67 subalterno 3**

**B.C.N.C.** – CORTE COMUNE A TUTTI I SUB (**in fatto corte esclusiva delle unità di cui sopra identificate con la particella 5**),

ed al **Catasto Terreni**

### **Foglio 67, particella 2 di mq 1.600**

Pascolo arborato di classe U [*unica*], reddito dominicale € 2,07 ed agrario € 1,65 Superficie mq 1.600

### **Foglio 67, particella 9 di mq 87.833**

PORZIONE AA - Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 203,11 ed agrario € 203,11 Superficie mq 56.182

PORZIONE AB - Pascolo arborato di classe U [*unica*], reddito dominicale € 40,87 ed agrario € 32,69 Superficie mq 31.651

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 87.833

**Foglio 67, particella 10 di mq 5.858**

PORZIONE AA - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 14,82 ed agrario € 14,82 Superficie mq 4.100

PORZIONE AB - Vigneto di classe 1, reddito dominicale € 19,52 ed agrario € 14,98 Superficie mq 1.758

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 5.858

**Foglio 67, particella 11 di mq 734**

PORZIONE AA - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 1,45 ed agrario € 1,45 Superficie mq 400

PORZIONE AB - Pascolo di classe 2, reddito dominicale € 0,14 ed agrario € 0,22 Superficie mq 334

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 734

**Foglio 67, particella 12 di mq 1.136**

PORZIONE AA - Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 0,11 ed agrario € 0,11 Superficie mq 30

PORZIONE AB - Pascolo arborato di classe U [*unica*], reddito dominicale € 1,43 ed agrario € 1,14 Superficie mq 1.106

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 1.136

**Foglio 67, particella 15 di mq 26.075**

PORZIONE AA - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 5,42 ed agrario € 5,42 Superficie mq 1.500

PORZIONE AB - Pascolo di classe 2, reddito dominicale € 10,15 ed agrario € 16,50 Superficie mq 24.575

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 26.075

**Foglio 67, particella 16 di mq 9.943**

PORZIONE AA - Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 2,78 ed agrario € 2,78 Superficie mq 768

PORZIONE AB - Pascolo arborato di classe U [*unica*], reddito dominicale € 11,85 ed agrario € 9,48 Superficie mq 9.175

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 9.943

**Foglio 67, particella 17 di mq 96.286**

Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 348,09 ed agrario € 348,09 Superficie mq 96.286

**Foglio 67, particella 19 di mq 2.388**

Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 8,63 ed agrario € 8,63 Superficie mq 2.388

**Foglio 67, particella 21 di mq 1.194**

Vigneto di classe 2, reddito dominicale € 10,17 ed agrario € 10,17 Superficie mq 1.194

**Foglio 67, particella 22 di mq 51.263**

PORZIONE AA - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 63,27 ed agrario € 63,27 Superficie mq 17.500

PORZIONE AB - Vigneto di classe 1, reddito dominicale € 340,89 ed agrario € 261,61 Superficie mq 30.700

PORZIONE AC - Seminativo arborato di classe 4, reddito dominicale € 11,07 ed agrario € 11,07 Superficie mq 3.063

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 51.263

**Foglio 67, particella 23 di mq 537**

Bosco ceduo di classe 2, reddito dominicale € 0,22 ed agrario € 0,08

Superficie mq 537

**Foglio 67, particella 32 di mq 37.450**

PORZIONE AA - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 117,13 ed agrario € 117,13 Superficie mq 32.400

PORZIONE AB – Seminativo arborato di classe 5, reddito dominicale € 10,43 ed agrario € 15,65 Superficie mq 5.050

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 37.450

**Foglio 67, particella 36 di mq 3.572**

PORZIONE AA - Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 3,77 ed agrario € 3,77 Superficie mq 1.042

PORZIONE AB – Pascolo arborato di classe U [*unica*], reddito dominicale € 3,27 ed agrario € 2,61 Superficie mq 2.530

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 3.572

**Foglio 67, particella 37 di mq 12.122**

Pascolo di classe 2, reddito dominicale € 5,01 ed agrario € 8,14 Superficie mq 12.122

**Foglio 67, particella 47 di mq 23.202**

Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 83,88 ed agrario € 83,88 Superficie mq 23.202

**Foglio 67, particella 49 di mq 57.412**

Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 207,56 ed agrario € 207,56 Superficie mq 57.412

**Foglio 67, particella 51 di mq 1.129**

PORZIONE AA – Area rurale Superficie mq 180

PORZIONE AB – Seminativo di classe 4, reddito dominicale € 3,43 ed

agrario € 3,43 Superficie mq 949

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 1.129

\*\*\*

Il sedime di terreno su cui sorgono i fabbricati, risulta distinto al **Catasto Terreni del Comune di Meldola**, con i seguenti dati censuari:

**Foglio 67, particella 5**, Ente Urbano di **mq 4.941**

**Foglio 67, particella 14**, Ente Urbano di **mq 791**

\*\*\*

### **COMMENTI**

L'intero compendio immobiliare (fabbricati e terreni agricoli) risulta censito in parte presso il Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni. Dal sopralluogo eseguito in loco, si sono riscontrate delle difformità edilizie oltre ad **alcuni manufatti abusivi** insistenti sulla **particella 5** (due adiacenti ai servizi agricoli posti sul lato ovest della particella e due corpi staccati posti sul retro, a nord, rispetto all'abitazione colonica oltre al bacino di stoccaggio liquami, per il quale non è stata trovata nessuna pratica edilizia autorizzativa, ammesso che nel 1965, data in cui è stato costruito il servizio agricolo oggetto di condono edilizio e ad oggi non rilasciato, all'interno del quale insiste il piccolo allevamento suinicolo - ad oggi dismesso-, fosse obbligatorio).

Ulteriormente si precisa che parte della copertura del servizio agricolo posto sul lato ovest della particella ed indicato quale fienile, risulta crollata.

Una tettoia, oggetto del condono edilizio ad oggi non rilasciato e sul quale meglio si riferirà in seguito, posta in aderenza sul lato est del



servizio agricolo posto sul lato est della particella 5, non risulta rappresentata nella planimetria catastale (e nemmeno rappresentata nella mappa del Catasto Terreni), presumibilmente in quanto ad oggi il Condonio Edilizio non risulta rilasciato per le motivazioni descritte in perizia al Punto L5.13.1 mentre sulla sanabilità delle difformità si rimanda al Punto L5.14

Relativamente al **fabbricato collabente**, insistente sulla **particella 14**, **non è stato possibile eseguire nessun accertamento e/o verifiche all'interno del medesimo**, stante lo stato di pericolosità in cui lo stesso si trova, pertanto l'unico riferimento utile ed utilizzabile in questa sede (e per la quantificazione del valore in perizia al *Punto L5.20.4 e L5.20.5*) resta la planimetria catastale, come di seguito allegata e sopra inserita nel testo del presente elaborato.

Per quanto attiene ai terreni agricoli, vista l'ampia estensione del presente Lotto 5 (oltre 40 ettari), e stante **la difficoltà ad inquadrare le distinte particelle con le loro coltivazioni** (l'unica inquadratura è data dalla **Tavola Grafica n° 1** mediante **sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto**, dalla quale si rilevano indicativamente sia i vigneti, sia le coltivazioni a seminativo e sia le porzioni del compendio immobiliare non coltivate e non coltivabili), **l'esperto non ha potuto fare un controllo preciso ed univoco, fra le coltivazioni esistenti in loco e quelle indicate nelle rispettive particelle censite al Catasto Terreni e pertanto NON ha provveduto alla modifica delle colture laddove risultassero incongruenze fra quelle come catastalmente indicate e**

**quelle realmente esistenti in loco** (**si rimanda** per una immediata visione alla **Tavola Grafica n° 1** redatta dall'esperto **OLTRE a tutte le verifiche che in loco potrà effettuare l'acquirente**).

\*\*\*

### **CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI**

Il complesso immobiliare relativo ai soli **fabbricati insistenti sulla particella 5**, risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le **planimetrie catastali rappresentative del medesimo (pc 5 subalterno 1 -abitazione colonica- e pc 5 subalterno 2 – servizi agricoli con il piccolo allevamento suinicolo)**, che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì.

Relativamente alla planimetria dell'abitazione (**subalterno 1**) **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** precisato che **le difformità edilizie** eventualmente riscontrabili fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** validata dall'A.d.E.

Relativamente alla planimetria dei servizi agricoli (**subalterno 2**) **NON si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** (non risulta rappresentata nella planimetria la tettoia lato est, oggetto di condono edilizio unitamente ad altri fabbricati esistenti in loco e ad oggi non rilasciato).

Relativamente alla planimetria dell'**abitazione insistente sulla particella 14** **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** precisato che lo stesso potrebbe essere accatastato quale **categoria F\2 – fabbricato collabente**.

Dal valore di stima, sono stati detratti i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

\*\*\*

### **CONFINANTI**

**L'immobile confina** (la **porzione di immobile posto a nord rispetto alla strada pubblica**, quella di maggiori dimensioni), con la particella 18 (interamente interclusa dalla particella 17), con le particelle 6 e 8 a ovest, con le particelle 41 e 42 a ovest, strada pubblica a sud, particella 24, salvi se altri, mentre la **porzione di terreno posta a sud rispetto alla strada pubblica confina** con le particelle 43, 44 e 45 a ovest; particella 40 a est; strada pubblica e nord; 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'**

**CASA COLONICA** piano terra e primo

**PC 5 SUBALTERNO 1 e SUBALTERNO 2 in parte**

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

➤ **RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO presentato in data 28.03.1986 Prot. n° 4021\86 che ha assunto il numero di pratica n° 175 nell'apposito registro,** relativa alla sanatoria della tettoia posta sul retro della su citata abitazione colonica, per la quale ad oggi **NON RISULTA RILASCIATA LA SANATORIA.**

Si precisa che a fronte dell'Istanza presentata il 28.03.1986 con due distinti modelli 47\85-R di domanda (in quanto l'intera pratica di Sanatoria si riferisce sia ai fabbricati di cui al presente Lotto 5 -modello 47\85-R n° 0144761109- e sia agli immobili di cui al precedente Lotto 1 -modello 47\85-R n° 0169314701), il Comune di Meldola aveva inviato **in data 08.09.1989 la richiesta di integrazione documenti** (in parte effettuata dalla proprietà) e successivamente reiterata dal Comune **in data 27.07.2017** unitamente alla richiesta di altra documentazione, a seguito della quale il richiedente mediante proprio tecnico di fiducia aveva **provveduto**

**all'integrazione documentale in data 08.01.2019**

**Successivamente in data 20.01.2019**, il Comune, a mezzo semplice mail inviata al tecnico di fiducia del richiedente la sanatoria, aveva richiesto chiarimenti ed ulteriori integrazioni grafiche, come di seguito riportato

Esaminata la documentazione, non trovo traccia dei bollettini pagamenti effettuati, inoltre si chiede di chiarire il pagamento forfettario di 100000 lire poiché la somma delle superfici presa nel suo complesso essendo sempre tipologia 3 supererebbe tale cifra.

Infine i disegni mostrano solo le piante ma occorrono almeno i prospetti dei fronti variati e anche la pianta del piano superiore e sezione per il fienile.

In riferimento a quanto sopra, **si rimarca l'attenzione sul mancato ritrovamento nella pratica di Condono a suo tempo presentata dei versamenti relativi all'oblazione da corrispondere** (come quantificata inizialmente nei relativi modelli) in quanto **in mancanza di questi il Condono Edilizio "potrebbe" essere respinto, con conseguente demolizione dei corpi di fabbrica condonati anche se, con la prima richiesta di integrazione documenti del 08.09.1989 i bollettini di versamento non vengono richiesti (come dire che presumibilmente erano presenti nella pratica e sono stati smarriti successivamente?)**.

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

**Il completamento della pratica di condono edilizio di cui sopra è da intendersi a totale cura e spese dell'acquirente.**

I soli costi tecnici per il completamento della pratica di condono edilizio e per la richiesta dell'abitabilità\agibilità dei fabbricati esistenti, fatta

eccezione per il fabbricato collabente e con esclusione di tutti i costi che eventualmente si rendessero necessari per la **realizzazione di eventuali opere propedeutiche all'ottenimento dell'abitabilità\agibilità** sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile, in perizia *Punto L5.20.4 e L5.20.5*  
Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 2.**

\*\*\*

➤ **COMUNICAZIONE – RELAZIONE OPERE lett. a)**  
**art. 4, comma 7 L. 493\93 modif. art. 2 comma 60 L. 662\1996 modif.**  
**art. 11 L. 135\1997 del 05.08.2000** prot. 16350 relativa ad *OPERE DI*  
*MANUTENZIONE STRAORDINARIA NELL'IMMOBILE SITO IN Loc. TEODORANO in*  
*Via PODERE CAMPO DI SOLE al foglio 67 Mapp. 5*

\*\*\*

**Il fabbricato di cui sopra è privo dell'Abitabilità che dovrà essere richiesta a cura e spese dell'acquirente.**

\*\*\*

**SERVIZI AGRICOLI – CORPO LATO EST** piano terra  
**PC 5 SUBALTERNO 2 in parte**

Il fabbricato risulta **essere stato costruito ex novo** mediante il rilascio del seguente titolo edilizio:

➤ **LICENZA EDILIZIA n° 2285 del 08.11.1976** prot. ===  
relativa a *COSTRUZIONE CAPANNONE RICOVERO ATTREZZI in questo Comune in*  
*Via PROV. MELDOLA-TEODORANO nell'area distinta al Catasto con il foglio N. 67*  
*particella N. 4; 5*

Per il **titolo di cui sopra NON risulta richiesta l'Agibilità.**

**SUCCESSIVAMENTE** per modifiche alle aperture esterne, per

costruzione di tettoia (sul lato est del capannone deposito attrezzi) e salvo se anche per altro, risulta la

➤ **RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO presentato in data 28.03.1986 Prot. n° 4021\86 che ha assunto il numero di pratica n° 175 nell'apposito registro**, relativa alla sanatoria della tettoia posta sul lato est del capannone agricolo, modifica alle aperture esterne e salvo se anche per altro, per la quale ad oggi **NON RISULTA RILASCIATA LA SANATORIA**.

Per tutta l'ulteriore **descrizione dello stato amministrativo** della detta **pratica di condono edilizio**, si rimanda alla medesima sopra riportata nella trattazione dei titoli edilizi dell'abitazione colonica.

Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 2**.

**Il fabbricato di cui sopra è privo dell'Agibilità che dovrà essere richiesta a cura e spese dell'acquirente.**

\*\*\*

## **SERVIZI AGRICOLI – CORPO LATO OVEST**

**piano terra e primo - PC 5 SUBALTERNO 2 in parte**

Il fabbricato, dalla documentazione esaminata, è stato dato per **costruito ex novo** ma **senza titolo nel 1965**

Lo stesso, è stato oggetto di **richiesta di Condono Edilizio per essere sanato integralmente** mediante la presentazione di:

➤ **RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO presentato in data 28.03.1986 Prot. n° 4021\86 che ha assunto il numero di pratica n° 175 nell'apposito registro**, relativa alla sanatoria dell'intera costruzione ad uso agricolo ed allevamento suinicolo e salvo se

anche per altro, per la quale ad oggi **NON RISULTA RILASCIATA LA SANATORIA.**

Per tutta l'ulteriore **descrizione dello stato amministrativo** della detta **pratica di condono edilizio**, si rimanda alla medesima sopra riportata **nella trattazione dei titoli edilizi dell'abitazione colonica.**

Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 2.**

\*\*\*

**Il fabbricato di cui sopra è privo dell'Agibilità che dovrà essere richiesta a cura e spese dell'acquirente.**

\*\*\*

**FABBRICATO COLLABENTE USO ABITAZIONE COLONICA** piano terra e primo - PC 14

Il fabbricato è stato **costruito in data anteriore al 01.09.1967**

**Successivamente a tale data**, dalla ricerca effettuata dall'Ente, **non sono emersi titoli edilizi.**

Si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 2.**

\*\*\*

**Il fabbricato di cui sopra è privo dell'Agibilità che dovrà essere richiesta a cura e spese dell'acquirente.**

\*\*\*

**ULTERIORMENTE** è stato rintracciato un **titolo edilizio** relativo alla realizzazione di un **bacino di stoccaggio liquami** da realizzarsi sulle particelle 19 e 51 ma **mai realizzato.**

Trattasi della **Concessione Edilizia n° 23\2000** Prot. 7096 **priva della data di rilascio** (forse in quanto rilasciata ma mai ritirata.....).



\*\*\*

### **CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA**

**Stante le difformità sopra elencate e la loro complessità, l'esperto ha ritenuto necessario redigere le 3 Tavole Grafiche più volte richiamate.**

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale**, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. **conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visto anche i titoli edilizi sopra citati a CONDIZIONE** che venga rilasciato il condono edilizio (soprattutto in riferimento alla tettoia dell'abitazione colonica, di quella del deposito attrezzi agricoli e dell'intero servizio agricolo posto sul lato ovest della casa colonica che ha una porzione adibita ad allevamento suinicolo) e **fatta eccezione** per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **opere abusive NON sanabili** per le quali si è prevista la **messa in pristino dei luoghi e per le difformità edilizie sanabili** per le quali si potrà richiedere la Sanatoria Edilizia.

\*\*\*

### **AUTORIZZAZIONE LAGHETTO**

Nulla è stato ritrovato al riguardo.

Si rimanda alla perizia *Punto L3.13.3*

\*\*\*

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

\*\*\*

## **SANATORIA**

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili** (sopra descritte che qui non si ripetono e **salvo se anche per altro**) sarà possibile presentare, **a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, quantificati dall'Esperto sono stati detratti in perizia dal valore di stima dell'immobile, al *Punto L5.20.4 e L5.20.5*

\*\*\*

## **CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE**

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

### **Abitazione colonica (Fg 67, pc 5 sub 1)**

L'Attestato è stato redatto in data **06.09.2023 n° 02624-470114-2023** ed è quindi valida fino al 06.09.2033. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica “G” EP 243,65 kwh\m<sup>2</sup>\anno**

### **Deposito attrezzi agricoli, servizi agricoli con porzione adibita ad allevamento suinicolo (Fg 67, pc 5 sub 2) e fabbricato collabente (pc 14)**

L'Attestato, visto l'utilizzo e lo stato di conservazione dei fabbricati sopra descritti, non è necessario (v. specifica dell'esperto di esenzione dall'obbligo dell'Attestato, in perizia *Punto L5.17*).

\*\*\*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità dell'esecutato; **lo stesso dovrà essere lasciato libero e nella piena disponibilità dell'acquirente.**

\*\*\*

Con osservanza.

Cesenatico lì 3 ottobre 2023

L'Esperto Stimatore

*Geom. Massimo Magnani*