

**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)

mail pec: [massimo.magnani@geopec.it](mailto: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 5**

**Comune di Meldola – Strada Bivio Teodorano-Piandispino n° 37**

**Abitazione colonica, servizi agricoli con piccolo**

**allevamento suini, abitazione collabente e**

**terreni agricoli** (sup. complessiva aziendale mq 425.466)

\*\*\*

**ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani**

**CUSTODE DESIGNATO: Dott.ssa Sonia Valeriani**

**SOMMARIO**  
**LOTTO 5**  
**MELDOLA - LOCALITA' TEODORANO-PIANDISPINO**

		<b>PREMESSA</b>	pag.	3
L5	<b>02</b>	<b>IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA</b>	pag.	8
L5	<b>02.1</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE</b>	pag.	8
L5	<b>02.2</b>	<b>DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI</b>	pag.	13
L5	<b>02.2.1</b>	<b>COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.</b>	pag.	22
L5	<b>02.3</b>	<b>DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO</b>	pag.	26
L5	<b>02.3.1</b>	<b>COMMENTI</b>	pag.	28
L5	<b>02.4</b>	<b>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>	pag.	30
L5	<b>02.5</b>	<b>RAPPRESENTAZIONE E FOTO</b>	pag.	57
L5	<b>03</b>	<b>PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO</b>	pag.	68
L5	<b>03.1</b>	<b>PROPRIETA'</b>	pag.	68
L5	<b>03.2</b>	<b>TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE</b>	pag.	68
L5	<b>03.2.1</b>	<b>COMMENTI</b>	pag.	70
L5	<b>03.2.2</b>	<b>VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO</b>	pag.	71
L5	<b>03.3</b>	<b>TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO</b>	pag.	71
L5	<b>04</b>	<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI</b>	pag.	72
L5	<b>05</b>	<b>PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE</b>	pag.	75
L5	<b>06</b>	<b>OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>	pag.	75
L5	<b>07</b>	<b>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO</b>	pag.	75
L5	<b>08</b>	<b>VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.</b>	pag.	76
L5	<b>08.1</b>	<b>VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA</b>	pag.	76
L5	<b>08.2</b>	<b>VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI</b>	pag.	77
L5	<b>08.3</b>	<b>VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI</b>	pag.	78
L5	<b>09</b>	<b>FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI</b>	pag.	82
L5	<b>10</b>	<b>SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO</b>	pag.	82
L5	<b>11-12</b>	<b>DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	pag.	83
L5	<b>13</b>	<b>PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI</b>	pag.	84
L5	<b>13.1</b>	<b>PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'</b>	pag.	84
L5	<b>13.1.1</b>	<b>COMMENTI</b>	pag.	91
L5	<b>13.2</b>	<b>DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI</b>	pag.	93
L5	<b>13.3</b>	<b>REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.</b>	pag.	95
L5	<b>14</b>	<b>SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI</b>	pag.	103
L5	<b>15</b>	<b>ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)</b>	pag.	110
L5	<b>16</b>	<b>ATTESTAZIONE ENERGETICA</b>	pag.	110
L5	<b>17</b>	<b>ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA</b>	pag.	111
L5	<b>18</b>	<b>AGGIORNAMENTI CATASTALI - CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI</b>	pag.	113
L5	<b>19</b>	<b>VARIAZIONI CULTURALI</b>	pag.	113
L5	<b>20</b>	<b>STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA</b>	pag.	114
L5	<b>20.1</b>	<b>CRITERI ADOTTATI</b>	pag.	114
L5	<b>20.2</b>	<b>FONTI INFORMAZIONI</b>	pag.	124
L5	<b>20.3</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	pag.	136
L5	<b>20.4</b>	<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>	pag.	143
L5	<b>20.5</b>	<b>VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>	pag.	148
L5	<b>21</b>	<b>PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b>	pag.	149
L5	<b>22</b>	<b>DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</b>	pag.	150
L5	<b>23</b>	<b>DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b>	pag.	152
L5	<b>24</b>	<b>CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO</b>	pag.	152
L5	<b>25-26</b>	<b>VISURA CAMERA DI COMMERCIO SOC. ESECUTATA; CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA</b>	pag.	153
L5	<b>27</b>	<b>CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE</b>	pag.	153
L5	<b>28</b>	<b>REGIME FISCALE DELLA VENDITA</b>	pag.	153
L5	<b>32</b>	<b>NOTE FINALI DELL'ESPERTO</b>	pag.	155
L5	<b>33</b>	<b>ELENCO ALLEGATI</b>	pag.	156

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 5, il sopralluogo è avvenuto il 02.02.2023 con la presenza del nominato **Custode** dell'immobile (**Dott.ssa Sonia Valeriani**), descrivo quanto segue:

\*\*\*

## **LOTTO 5**

### **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 **laghetto artificiale** posto a cavallo del “rio Cavallo” che delimita la proprietà a nord, avente la superficie di mq 95.314 catastali e così complessivamente per la superficie di **mq 97.094** catastali, il tutto sito in Meldola, Strada Rocca delle Caminate n° 16, località Rocca delle Caminate. **Il detto immobile è posto a confine con l'allevamento di cui al precedente Lotto 1**

\*\*\*

## **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 seminato (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 **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.

\*\*\*

## **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 lagone di stoccaggio liquami (rif. particella 138), **abitazione** al piano terra e primo **in stato di collabenza** (rif. particella 26) con i relativi **terreni su cui i detti fabbricati insistono** aventi la **superficie di mq 7.834** catastali, **oltre** a **terreno agricolo** coltivato a seminativo (con **porzioni di terreno non coltivabili**), avente la **superficie di mq 278.009** catastali e così complessivamente per la superficie di **mq 285.843** catastali, il tutto sito in Civitella di Romagna, località Giaggiolo, via Giaggiolo Traversagne snc.

\*\*\*

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

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

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

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

## **LOTTO 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**

\*\*\*

***L5.02) 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)***

\*\*\*

### **L5.02.1) IDENTIFICAZIONE**

**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'AZIENDA e DEI FABBRICATI**





### **AEROFOTO PARTICOLARE DELL'ABITAZIONE COLLABENTE**

\*\*\*

L'intero compendio immobiliare, è composto, da un aggregato di fabbricati siti a ridosso della pubblica via (insistenti tutti sulla particella 5), costituito da fabbricato colonico ad uso abitazione di due piani, servizi agricoli in parte di recente costruzione (capannone di rimessaggio attrezzi agricoli costruito nel 1977), servizi agricoli oggetto di condono edilizio e dati per costruiti nel 1965 (in parte di questi insiste l'allevamento suinicolo ad oggi dismesso e sulla corte della particella 5 insiste il bacino di stoccaggio liquami), mentre staccato da questi, ed accessibile da strada sterrata in pessime condizioni, si trova il fabbricato collabente insistente sulla particella 14, il tutto oltre ai terreni agricoli (coltivabili e non) che sommano una superficie catastale di mq 419.734

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).

L'acquirente potrà contattare la proprietà della particella 18 per poter definire congiuntamente il percorso migliore per sistemare tale situazione.

### **Planimetria catastale**

**rappresentativa dell'intero compendio immobiliare (fuori scala)**



\*\*\*

### **L5.02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

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

il tutto in capo alla ditta:

*omissis*

*omissis*

**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 tutto in capo alla ditta:

*omissis*

*omissis*

\*\*\*

Il sedime di terreno su cui sorgono i fabbricati, risulta distinto al **Catasto**

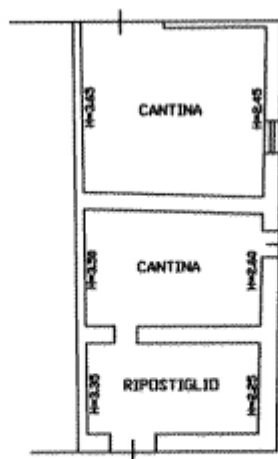
**Terreni del Comune di Meldola**, con i seguenti dati censuari:

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

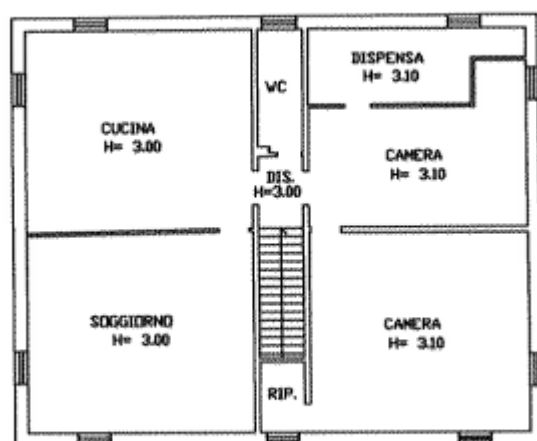
**Foglio 67, particella 14, Ente Urbano di mq 791**

\*\*\*

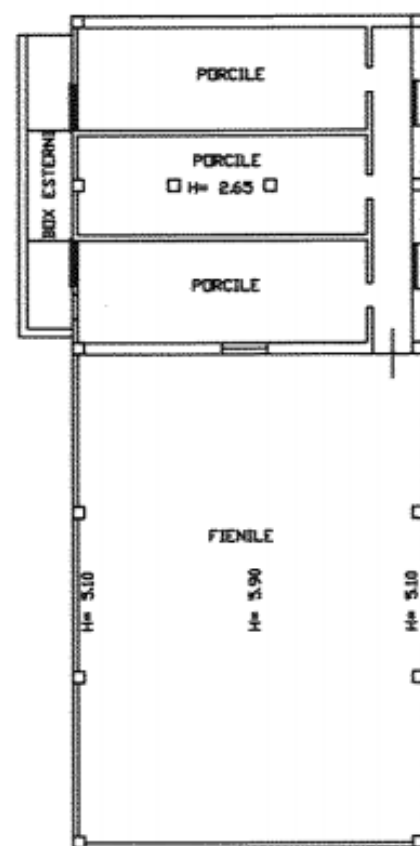
**Planimetrie catastali dei fabbricati - fuori scala**  
**Casa colonica e servizi agricoli con piccolo allevamento**  
**suinicolo – particella 5**



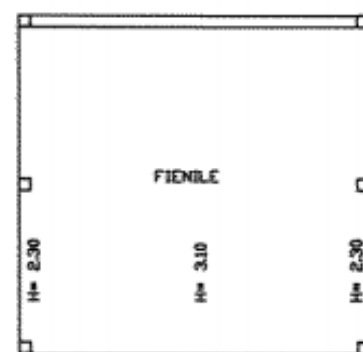
PIANO TERRA



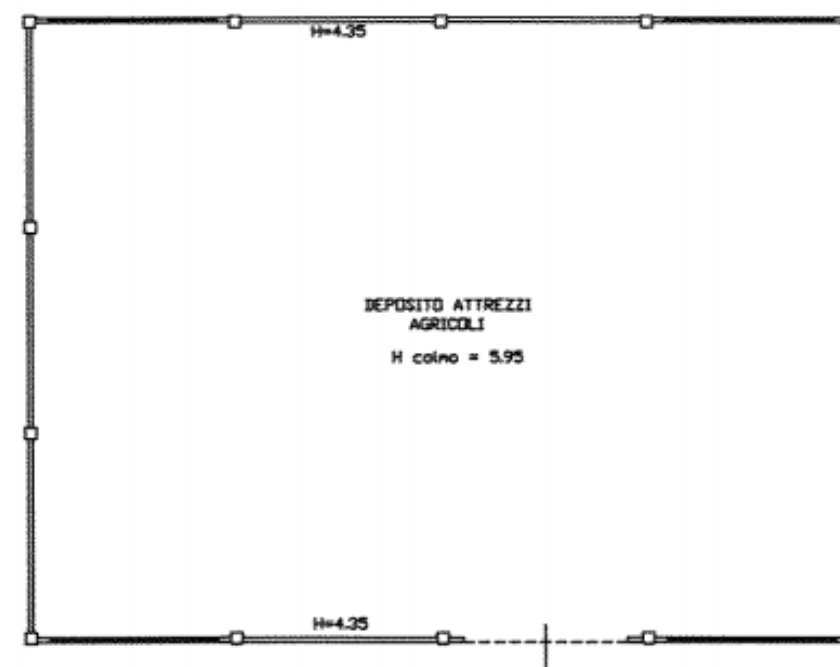
PIANO PRIMO



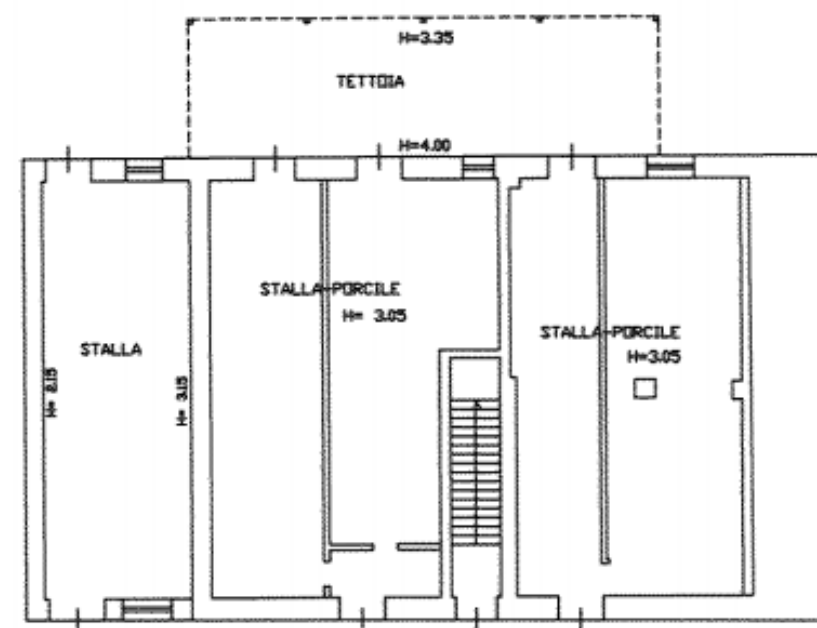
PIANO TERRA



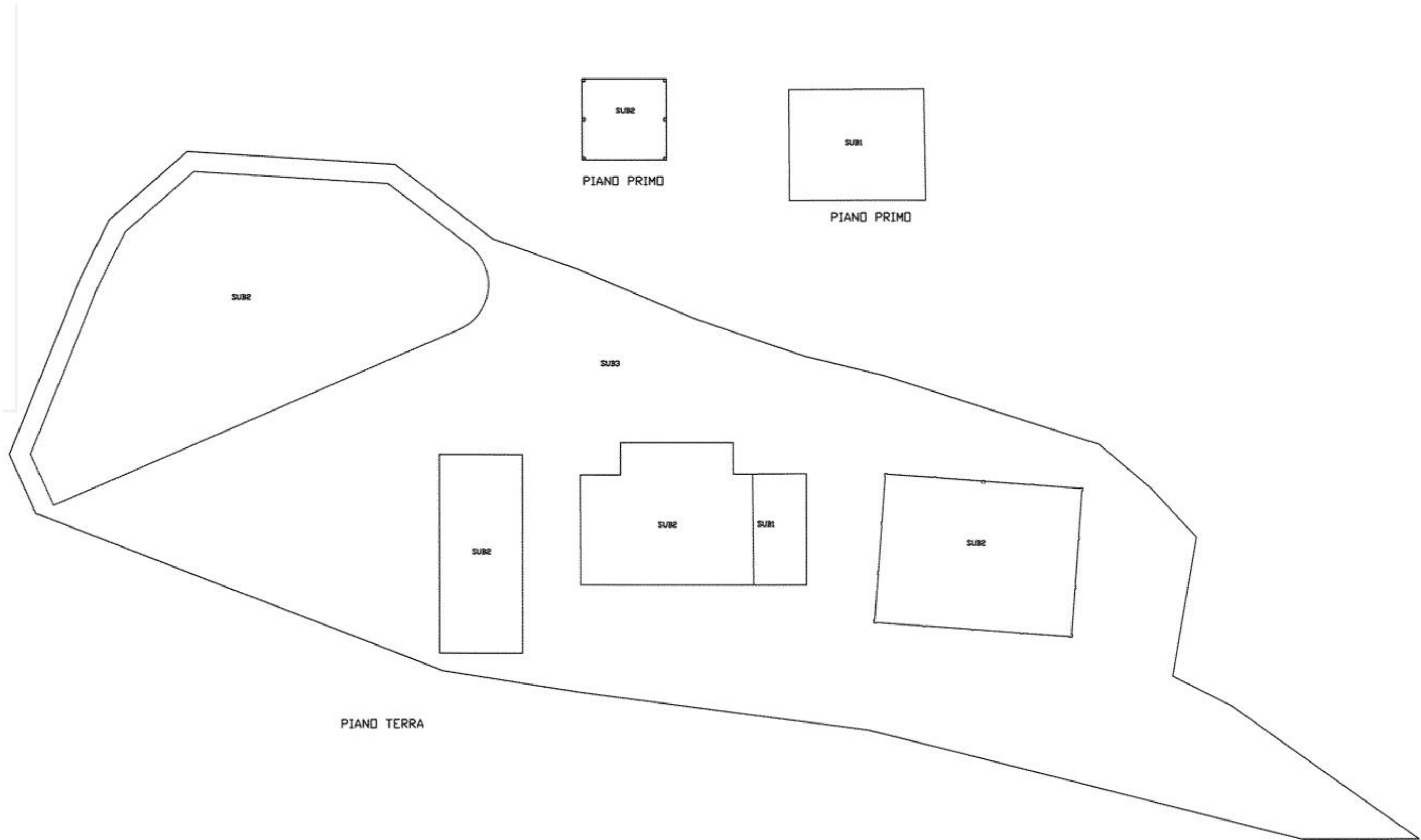
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



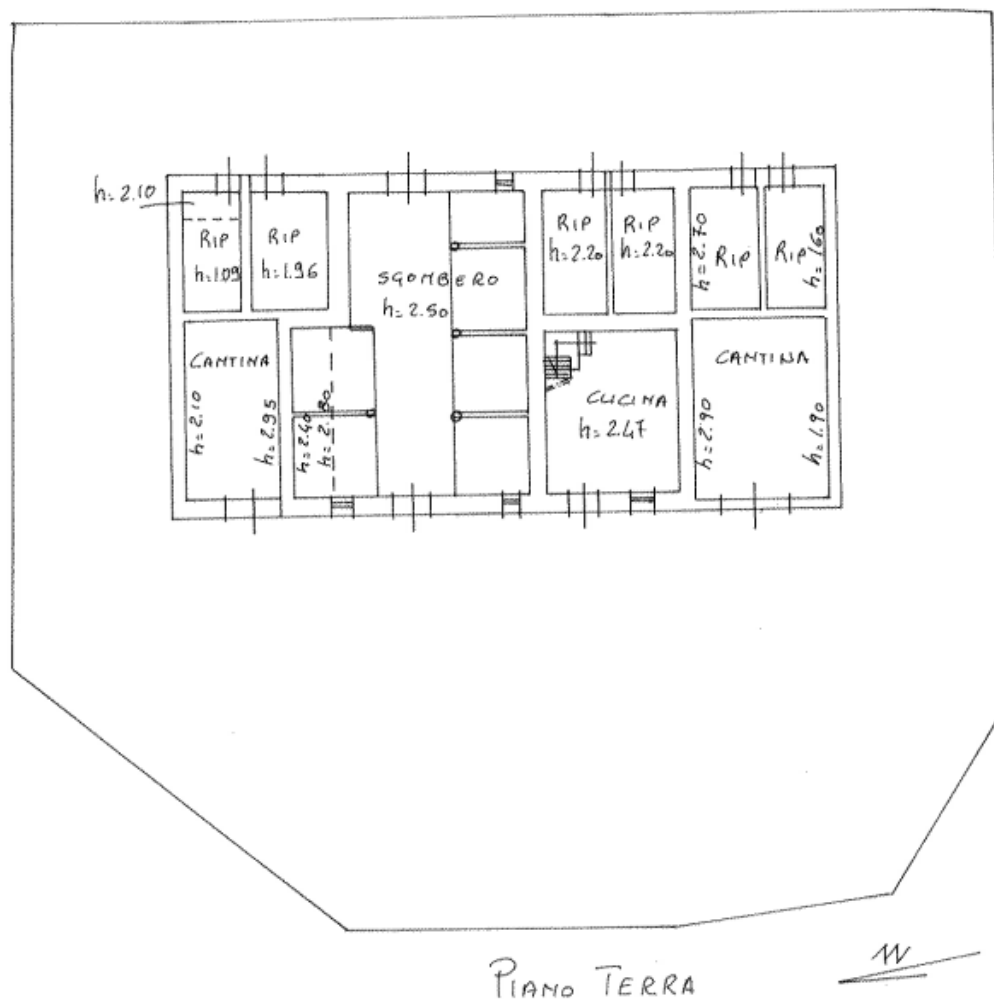
PIANO TERRA



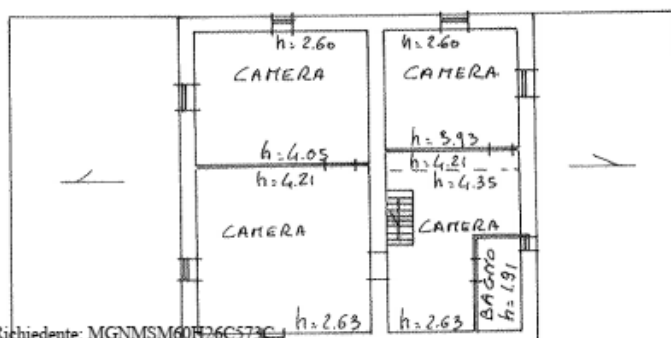
**QUADRO DELLE PARTI COMUNI - PARTICELLA 5 – fuori scala**

**Casa colonica (ora collabente) – particella 14**

**L'interno del fabbricato non è stato ispezionato dall'esperto  
in quanto collabente e pericoloso con alcune porzioni crollate**



Piano Primo



23/12/2022 - n. T85834 - Richiedente: MGNMSM60H26C573C  
schada: 1 - Formato di trasmissione: A4/710x797 - Formato stampa richiesto: A4/710x797

\*\*\*

#### **L5.02.2.1) 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** (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) insistenti sulla **particella 5** di cui si riferirà in seguito.

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 Condono Edilizio non risulta rilasciato per le motivazioni di seguito descritte (v. *Punto L5.13.1*).

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi ed al Condonio Edilizio ad oggi non rilasciato si relazionerà meglio di seguito al *Punto L5.13.3* 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 al successivo *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**).

Oltre a quanto sopra, **null'altro da aggiungere.**

\*\*\*

### **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'Agenzia delle Entrate.

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, saranno detratti i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali** (per entrambi i fabbricati, pc 5 e pc 14) che qui si quantificano indicativamente in complessivi € **6.000,00**

\*\*\*

**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 (soc. Il Colle ss), con le particelle 41 e 42 a ovest (Maltoni Davide ed altri), strada pubblica a sud, particella 24 (Guardigli Alberto, Carlo e Silvia), 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 (Maltoni Davide ed altri); particella 40 a est (Giorgini Eva ed altri); strada pubblica e nord; 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. L5.02, i seguenti documenti:**

**SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE**

**Planimetrie dei fabbricati oltre al quadro parti comuni ed elenco subalterni (particella 5) e planimetria fabbricato particella 14 (v. doc. L5.02-A); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile (v. doc. L5.02-B); Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (v. doc. L5.02-C).**

\*\*\*

**L5.02.3) 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 e NOTA DI  
TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 2586 del 07.03.2019**

Nulla da riferire, in quanto **il pignoramento** di cui sopra **non colpisce**  
**l'immobile di cui al presente Lotto 5.**

\*\*\*

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 2802 del 04.08.2022**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 165\2022**

**I dati catastali indicati nel pignoramento di cui sopra, si riferiscono fra  
gli altri, agli immobili di cui al presente Lotto 5.**

L'immobile di cui al presente **Lotto 5**, viene catastalmente così descritto:

*...beni censiti all'NCEU del predetto Comune....*

*Foglio 67, particella 5 subalterno 1 (Cat. A\3 .....)*

*Foglio 67, particella 5 subalterno 2 (Cat. D/10 ....)*

*Foglio 67, particella 14 (Cat. A\4 .....)*

*e Comune di Meldola (FO) e così censiti all'NCT*

*Foglio 67, particella 2 cat. T*

*Foglio 67, particella 9 cat. T*

*Foglio 67, particella 10 cat. T*

*Foglio 67, particella 11 cat. T*

*Foglio 67, particella 12 cat. T*

*Foglio 67, particella 15 cat. T*

*Foglio 67, particella 16 cat. T*

*Foglio 67, particella 17 cat. T*

*Foglio 67, particella 19 cat. T*

*Foglio 67, particella 21 cat. T*

*Foglio 67, particella 22 cat. T*

*Foglio 67, particella 23 cat. T*

*Foglio 67, particella 32 cat. T*

*Foglio 67, particella 36 cat. T*

*Foglio 67, particella 37 cat. T*

*Foglio 67, particella 47 cat. T*

*Foglio 67, particella 49 cat. T*

*Foglio 67, particella 51 cat. T*

Nel Pignoramento, **non risulta** riportata la **descrizione catastale** al Catasto Fabbricati del bene comune non censibile foglio 67, particella 5 subalterno 3, bcnc corte comune a tutti i sub. **oltre** ai dati del **Catasto Terreni**, relativi alle particelle di terreno su cui sono eretti i vari corpi di fabbrica, catastalmente così distinti con i loro dati censuari:

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

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

\*\*\*

**I singoli diritti sul bene spettanti all'esecutato**, nel Pignoramento sono stati **correttamente** così descritti:

***“... i seguenti immobili di proprietà ....”***

\*\*\*

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 11979 DEL 09.09.2022**

I dati catastali ed i rispettivi diritti degli esecutati relativi agli immobili pignorati, 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 (Lotto 5) che qui non si ripetono.

Come nel Pignoramento, anche nella **Nota di Trascrizione**, **non risultano riportati** per l'immobile, i dati relativi alle parti comuni dei fabbricati di cui alla particella 5 subalterno 3 (bcnc a tutti i sub) e quelli del terreno su cui sono eretti i fabbricati (particella 5 e particella 14)

Nella “Sezione “D – Ulteriori Informazioni” della Nota medesima non vi sono descrizioni di precisazione di interesse per quanto sopra (sono indicati i dati dei rappresentanti della società esecutata).

\*\*\*

**PIGNORAMENTO Cron. 1219 del 04.05.2023 rif. Es. Imm. 78\2023**

e **NOTA DI TRASCRIZIONE ART. 6300 del 19.05.2023**

Nulla da riferire, in quanto **il pignoramento** di cui sopra **non colpisce l'immobile di cui al presente Lotto 5.**

\*\*\*

**L5.02.3.1) COMMENTI**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 2802 del 04.08.2022**

Il commento che segue, riguarda solo il Pignoramento sopra citato e da riferirsi alla Esecuzione Immobiliare n° 165\2022 in quanto gli altri due Pignoramenti di cui alle Esecuzioni Immobiliari 40\2022 e 78\2023 non colpiscono i beni di cui al presente Lotto 5

La **mancata puntuale indicazione**, sia nel Pignoramento Immobiliare che nella relativa Nota di Trascrizione del medesimo, dei **dati catastali** relativi **alla particelle su cui sorgono i fabbricati** (foglio 67, particella 5 E.U. di mq 4.941 e la particella 14, E.U. di mq 791) **oltre** al **bene comune non censibile**, foglio 67, particella 5 subalterno 3 - B.C.N.C. corte comune a tutti i sub (leggasi sub. 1 e 2), a parere dello scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati, identificano correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento immobiliare per la intera e piena proprietà.**

Ai sensi dell'art. 2912 c.c. (*"Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata"*), i **beni comuni**, che sono da intendersi **quale pertinenza dell'immobile principale pignorato**, sono da intendersi pignorati anch'essi, anche se non espressamente e puntualmente indicati nel Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione.

**Si ritiene comunque opportuno**, nel caso di specie, **indicare nel Decreto di Trasferimento Immobiliare** oltre ai dati catastali dei due fabbricati come riportati nel Pignoramento e Nota di Trascrizione, **anche quelli** del **Catasto Fabbricati** relativi al **foglio 67, particella 5 subalterno 3**, B.C.N.C. corte comune a tutti i sub (leggasi sub. 1 e 2) oltre ai dati del **Catasto Terreni** relativi al terreno su cui sono eretti i vari fabbricati, **foglio 67, particella 5**, E.U. di **mq 4.941** catastali e **particella 14**, E.U. di **mq 791** catastali.

\*\*\*

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

\*\*\*

#### **L5.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

##### **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 **bacino 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.

\*\*\*

L'intero compendio immobiliare, è composto, da un aggregato di fabbricati siti a ridosso della pubblica via (insistenti tutti sulla particella 5), costituito da fabbricato colonico ad uso abitazione di due piani, servizi agricoli in parte di recente costruzione (capannone di rimessaggio attrezzi agricoli costruito nel 1977), servizi agricoli oggetto di condono edilizio e dati per costruiti nel 1965 (in parte di questi insiste l'allevamento suinicolo ad oggi

dismesso e sulla corte della particella 5 insiste il bacino di stoccaggio liquami), mentre staccato da questi, ed accessibile da strada sterrata in pessime condizioni, si trova il fabbricato collabente insistente sulla particella 14, il tutto oltre ai terreni agricoli (coltivabili e non) che sommano una superficie catastale di mq 419.734

\*\*\*

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 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 di seguito inserite).





**LINEA INSISTENTE SULLE PARTICELLA 49, 9, 22 e salvo se altre**



**Foto sopra e sotto**

**LINEA INSISTENTE SULLE PARTICELLE 17, 23 e salvo se altre**



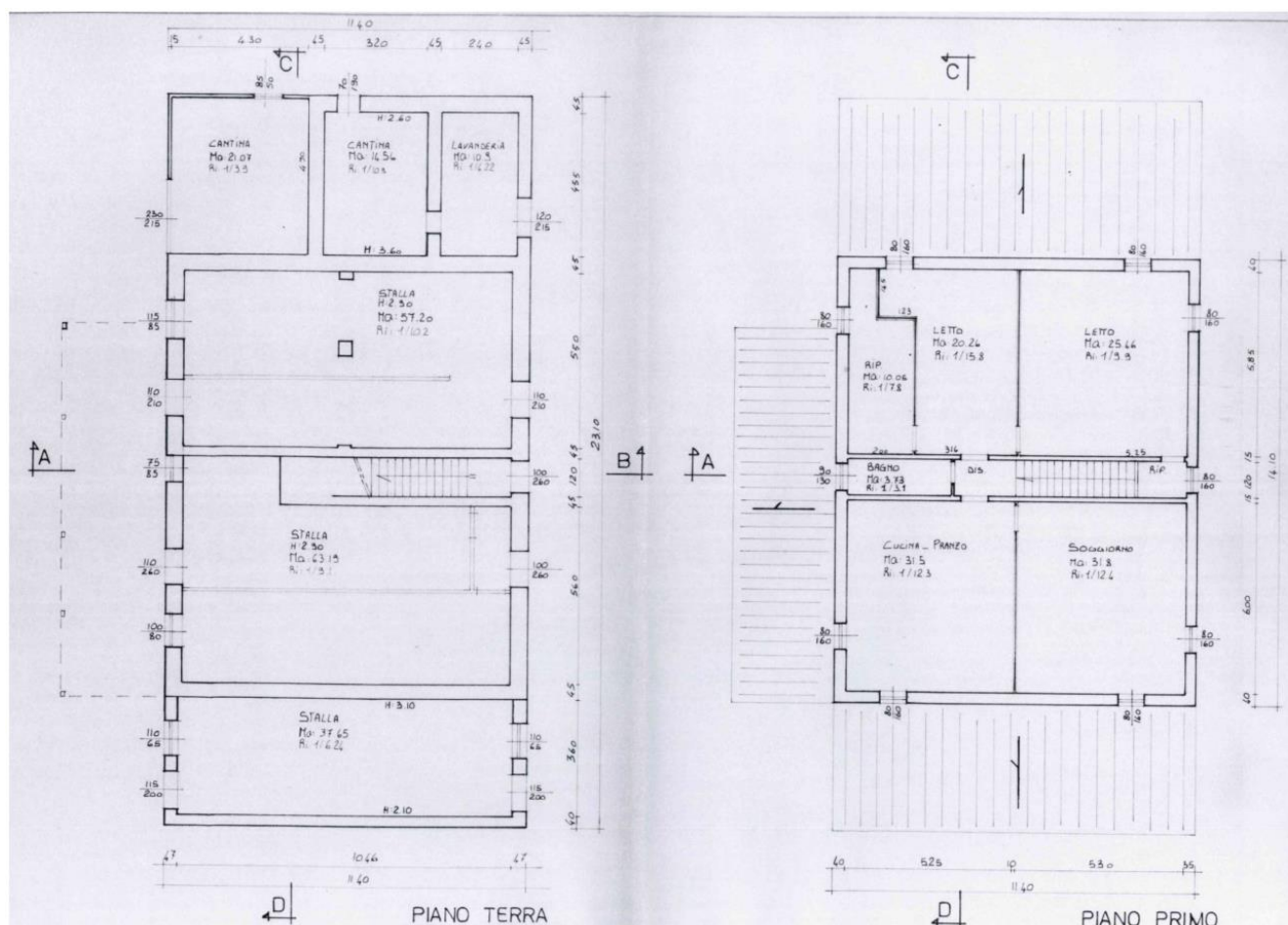




**TERRENO POSTO A SUD DELLA STRADA PUBBLICA,  
LINEA INSISTENTE SULLA PARTICELLA 32 e salvo se altre**

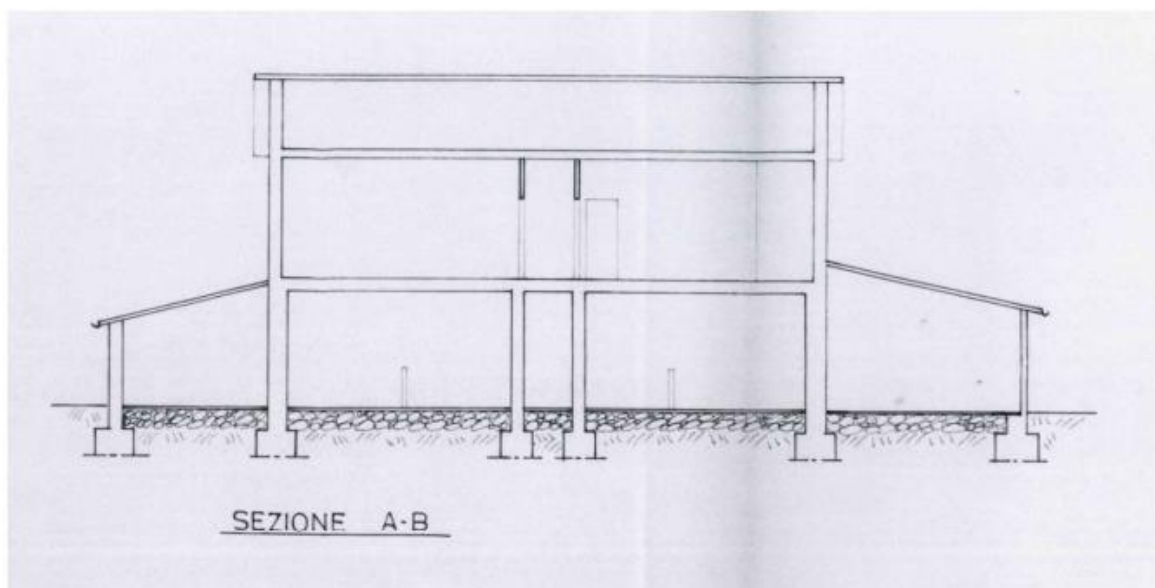
\*\*\*

**Di seguito, la planimetria fuori scala dei fabbricati insistenti sul  
maggiore compendio pignorato, desunta dalla Tavola Grafica  
n° 2 – Stato di fatto dei fabbricati redatta dall'esperto.**

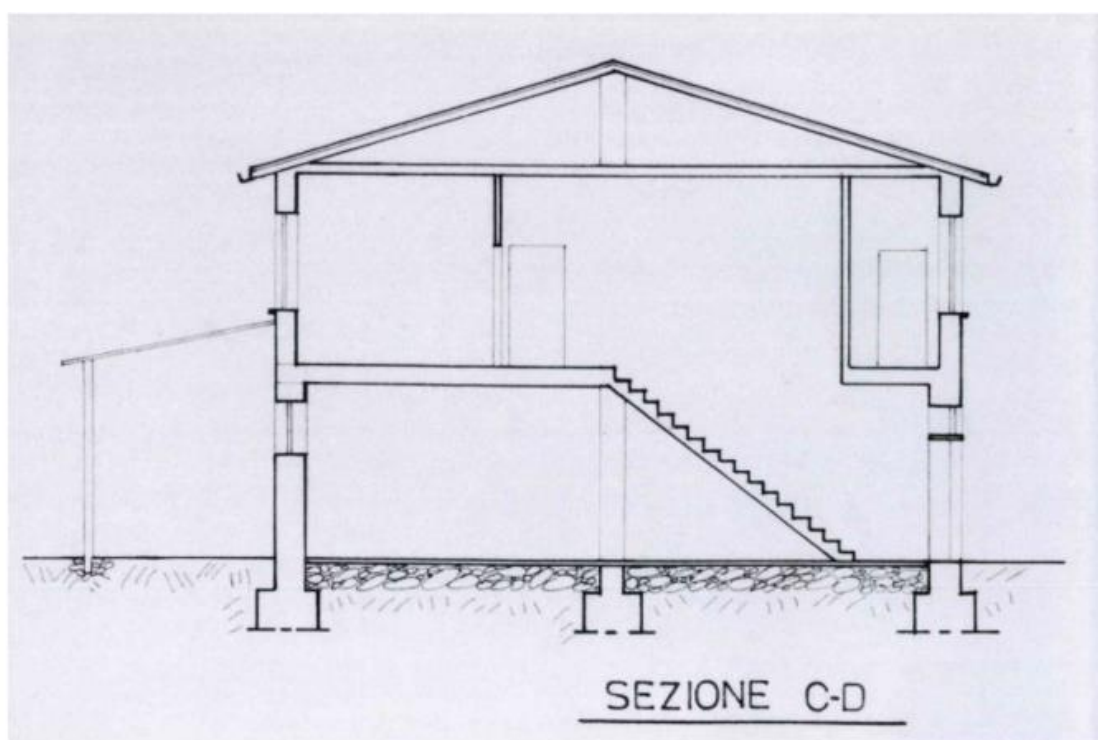


**ABITAZIONE COLONICA  
Foglio 67-Particella 5-**

**STATO DI FATTO DESUNTO DALLA DIA N°16350 DEL 05/08/2000**

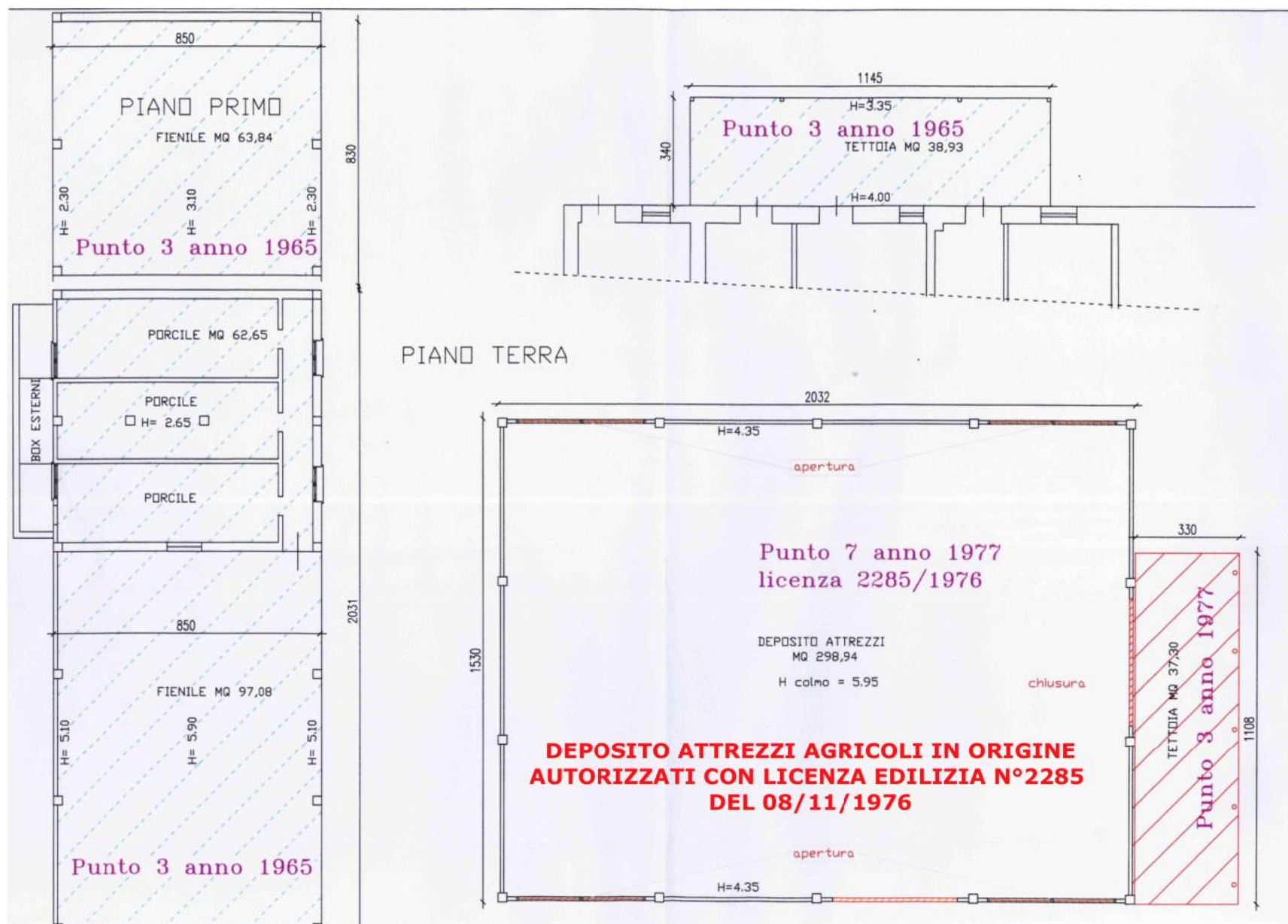


**ABITAZIONE COLONICA**  
**Foglio 67-Particella 5-**



**ABITAZIONE COLONICA**  
**Foglio 67-Particella 5-**

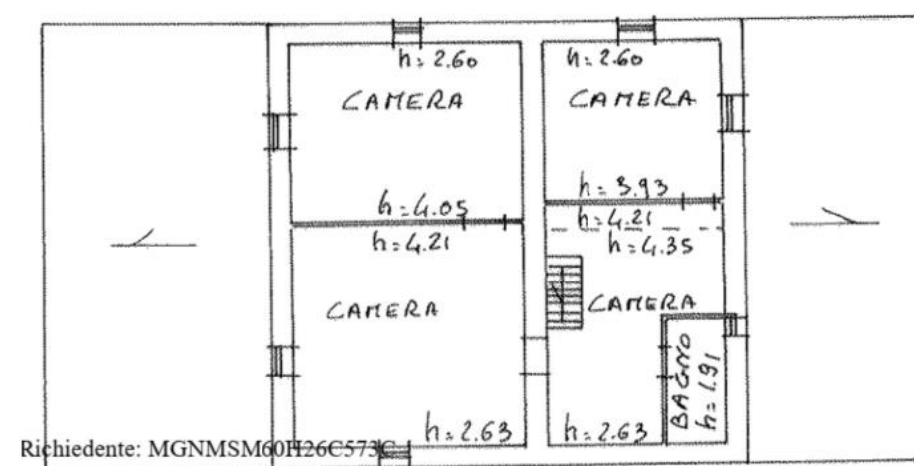
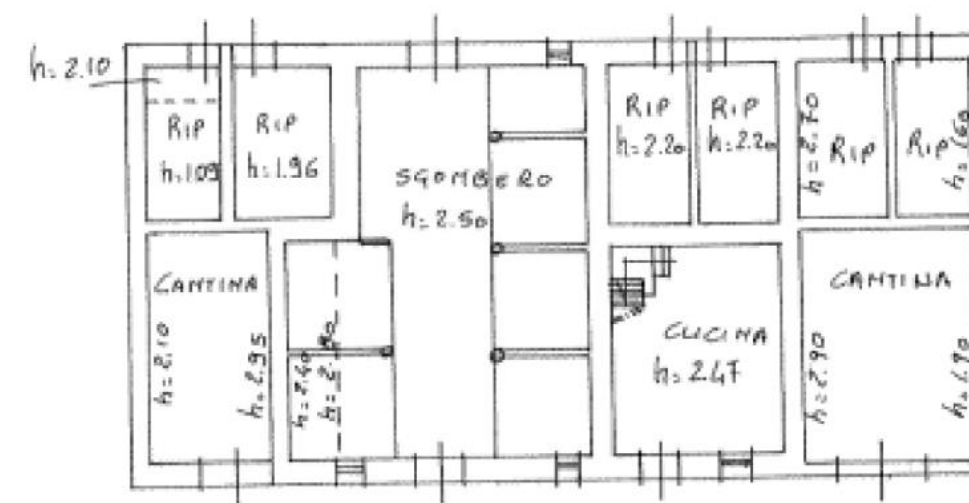




**CORPO DI FABBRICA ad USO  
ALLEVAMENTO SUINI e FIENILE  
con porzione della copertura crollata  
Foglio 67-Particella 5-**

**SERVIZIO AGRICOLO AD USO  
DEPOSITO MACCHINE  
ed ATTREZZI AGRICOLI  
Foglio 67 - Particella 5-**

**STATO DI FATTO DESUNTO DALLA CONCESSIONE IN SANATORIA  
PRATICA 175 - PROT. 4021 - DEL 28/03/1986 (MAI RILASCIATA)**



**FABBRICATO COLLABENTE  
ad USO ABITAZIONE  
Foglio 67 - Particella 14-**

**STATO DI FATTO DESUNTO DALLA PLANIMETRIA CATASTALE  
E COSTRUITO IN DATA ANTERIORE AL 01/09/1967**

\*\*\*

**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, come meglio si dirà in seguito.



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. 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

\*\*\*

**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:

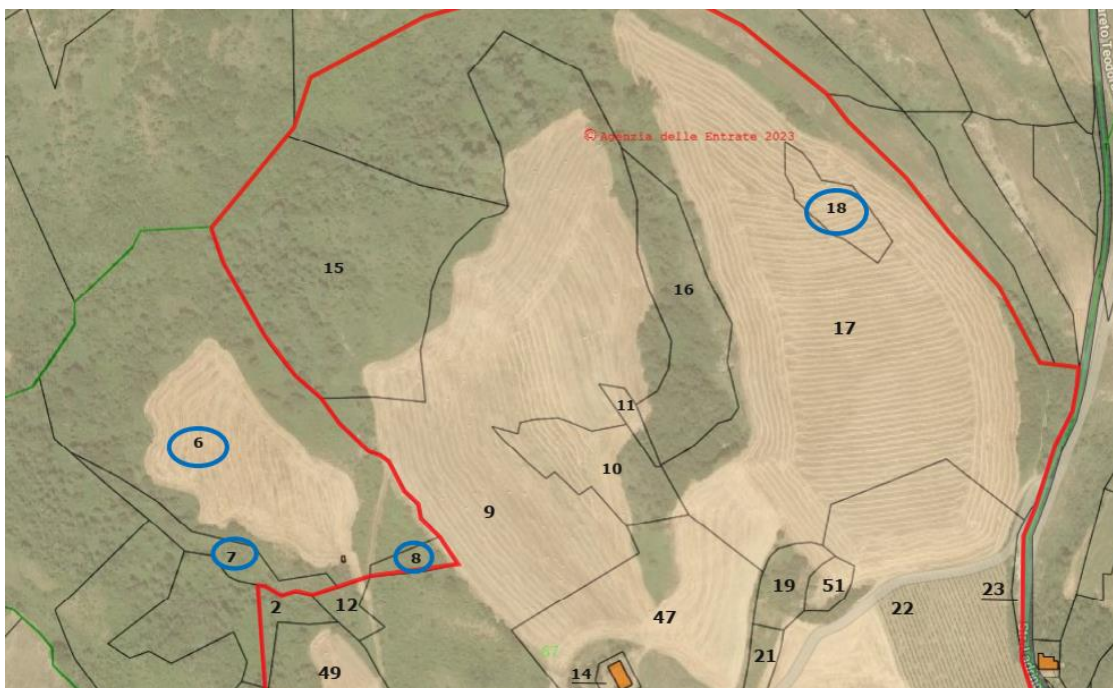
- **vigneto mq 42.500** ca. (suddiviso in due distinte porzioni di mq 13.500 di vitigno trebbiano, quella in basso sul retro della casa colonica mentre il vigneto a quota più alta ha una superficie di mq 29.000 ca. di vitigno sangiovese. I dati di impianto dei vigneti non sono noti);
  - **seminativo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



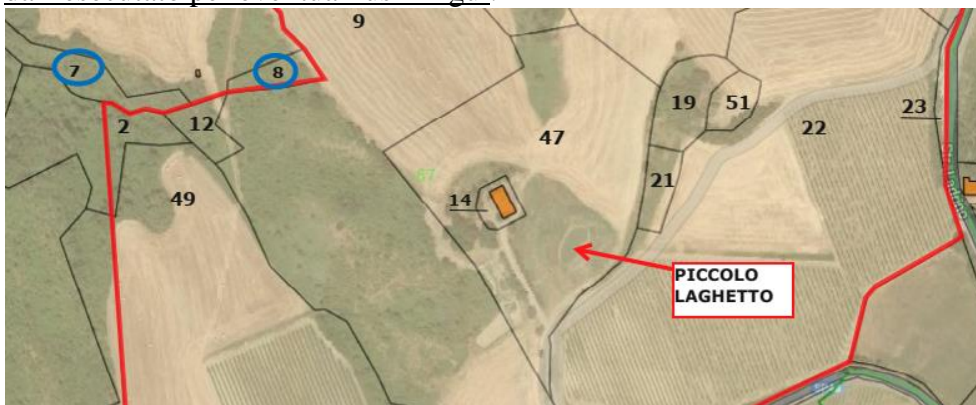
**Sul lato nord-ovest** dei terreni sopra descritti ed oggetto di stima, si trovano **altri terreni**, catastalmente individuabili dalle particelle 6, 7 e 8 aventi la complessiva superficie di **mq 46.215** (coltivabili per meno del 50% della loro intera superficie catastale), che **risultano in capo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

**I terreni di cui sopra**, in precedenza tutti di proprietà dell'esecutato, **sono stati venduti forzatamente dal Tribunale** unitamente ad altri terreni posti in altra località; attualmente gli stessi, sono dati in affitto all'esecutato, viste le dinamiche di accesso sopra descritte.

**Le diverse coltivazioni di vigneto e seminativo, oltre ai terreni non coltivabili ed oltre ad un piccolo laghetto ed oltre** alle particelle non oggetto di vendita n° 6, 7, 8 e 18, tutte in capo ad altro soggetto ed accessibili solo dal terreno qui oggetto di stima, **meglio risultano dalla visione della Tavola Grafica n° 1 - Stato di fatto dei terreni dato per sovrapposizione dell'ortofoto alla mappa catastale.**



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).

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, succ. 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, succ. 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 riferirà in seguito al *Punto L5.13.1*

Si rimanda alla visione dell'allegato rilievo fotografico, succ. 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 sopra inserite nel testo del presente elaborato) per le quali **non è dato sapere se realizzate o meno, a seguito di regolare trascrizione di servitù presso la competente Conservatoria di Forlì.**

Sul laghetto, non autorizzato, in disuso, posto nelle vicinanze del fabbricato collabente, si è già detto (v. **Tavola Grafica n° 1**).

Si rimanda alla visione dell'allegato rilievo fotografico, succ. doc. L5.04-D.

\*\*\*

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 relazionerà di seguito 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 sopra già inserite nel testo del presente elaborato 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 e **di seguito meglio descritti 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 vedrà di seguito, al *Punto L5.13.1*, di analizzarne, 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.**



Vista la datazione di talune difformità, se eseguite unitamente ai lavori del titolo edilizio di riferimento, potrebbero, previa puntuale verifica con l'Ufficio Tecnico Comunale, intendersi assimilabili a quelle rientranti nelle cd. *tolleranze* di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e comunque in ogni caso, fatta salva la demolizione dei due manufatti palesemente abusivi e posti sul retro dell'abitazione colonica e dei due manufatti minori e maggiormente precari posti in aderenza al servizio agricolo *lato ovest* e precisamente l'uno sul suo lato sud e l'altro sul suo lato nord (v. **Tavola Grafica n° 3**). Qualora **le difformità o parte di esse, non rientrino** nell'articolato di cui sopra, 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 al *Punto L5.14*

I fabbricati del presente **Lotto 5 sono tutti privi del Certificato di Agibilità**; v. succ. *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. allegata **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. allegata **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 (v. succ. 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.

**Allevamento**: si riferirà di seguito, ribadito che nulla è stato rintracciato presso il Comune di Meldola in ordine all'Autorizzazione relativa alla realizzazione del bacino di stoccaggio liquami.

\*\*\*

### **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, successivi citati 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 è proceduto all'accesso agli atti presso ARPAE Forlì per verificare la regolarità dell'attività di allevamento suinicolo (ancorché ad oggi dismesso) e comunque potenzialmente esercitabile in porzione del fabbricato ad uso servizi agricoli posto ad ovest della casa colonica, oltre alla capienza del medesimo in termini di capi, qualificazione dei medesimi, del peso vivo max allevabile oltre alla verifica della regolarità (per ARPAE) dell'impianto di stoccaggio liquami per il successivo spandimento nei terreni qui oggetto di stima, che appaiono di notevoli superfici o in altri terreni che si potrebbero prendere in affitto da soggetti terzi, qualora vi sia l'interesse per l'acquirente a rimettere in funzione il detto piccolo allevamento.

In origine, altre porzioni dei fabbricati esistenti erano adibite ad allevamento suini.

Successivamente, la capacità dell'allevamento suinicolo è stata limitata alla sola porzione ad oggi risultante in loco e già descritta.

Infatti, come si rileva dall'allegato che segue, attualmente il numero di capi allevabili ed autorizzati da ARPAE è di 50 suini da ingrasso.

Dagli specchietti di seguito inseriti si ricavano anche altri dati riferiti all'allevamento in questione.

Dall'esame della documentazione prelevata da ARPAE Forlì (**modifica n° 12 del 29.06.2022**), si rileva quanto di seguito inserito nel testo del presente elaborato.

QUADRO 4 DATI IDENTIFICATIVI DELL'ALLEVAMENTO/OI OGGETTO DELLA COMUNICAZIONE

1	2	2 bis	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13
Prog. Allev.	Codice aziendale (anagrafe zootecnica)	Specie	Comune	Indirizzo e numero civico	Zona vul	Fabbr. di all. n.	In deroga	Totale ZVN (ha)	Totale NO ZVN (ha)	Azoto spandibile (kg)	AUA	AIA
5	019FO024	SUINI	MELDOLA	VIA MELDOLA TEODORANO N0 37	N	2	N	0	43.091	14650.9	N	N

QUADRO 5 DATI DELLA CONSISTENZA, DELLA PRODUZIONE DI EFFLUENTI E AZOTO DELL'ALLEVAMENTO 5 -019FO02 -SUINI

3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Descrizione categoria	Tipo di stabulazione	Dett. stabulazione	Capi	UBA	Peso vivo medio a capo	Peso vivo totale	Parametro del volume	Parametro dell'azoto netto al	Liquame				Letame				Azoto totale	Riferimento per note
			n°	n°	kg	t	m³ x t pvl/anno	kg N/t pvl/anno	Avviato a trattamento		Avviato allo stoccaggio tal		Parametro del volume	Volume prodotto	Parametro azoto netto al campo	Azoto netto al campo		
									Codice	Volume	Azoto	Volume	Azoto	m³ x t pvl/anno	m³/anno	kg N/t pvl/anno	kg/anno	
SUINO GRASSO DA SALUMIFICIO (31- >160 KG)	IN BOX MULTIPLO SENZA CORSIA DI DEFECAZIONE ESTERNA	PAVIMENTO PARZIALMENTE FESSURATO (ALMENO 1,5 M DI LARGHEZZA)	50		90.00	4.50	44.0	110.0	11							0.0	0	495
Totale allevamento			50			4.50						198	495		0		0	495

QUADRO 7 DATI ALTRI EFFLUENTI NON PALABILI DELL'ALLEVAMENTO N° 5

1	2	3	4
Altri liquami	Capi in produzione	Coefficiente	Volume
	n°		m³/anno
Prodotti in zona mungitura			
	Superficie	Coefficiente	Volume
	m²		m³/anno
Acque meteoriche da recinti esterni	0.00	0.35	0.00
Acque meteoriche da platee di stoccaggio	0.00	0.35	0.00
Altre			210.00
Totale			210.00

QUADRO 8 DATI RIEPILOGO EFFLUENTI ALLEVAMENTO N° 5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Effluenti prodotti	Volume	Azoto	Titolo azoto	Capacità di stoccaggio richiesta		Effluenti ceduti a terzi		Effluenti avviati al digestore		Effluenti utilizzati in azienda	
	m³/anno	kg/anno	kg/m³	gg	m³	volume	azoto	volume	azoto	volume	azoto
						m³	kg	m³	kg	m³	kg
Liquame											
stoccato tal quale	408	495	1.21			408	495	0	0	0	0
Totale allevamento	408	495	1.21			408	495	0	0	0	0
TOTALE CAPACITA'				120	148						
Palabili											
letame	0	0	0.00			0	0	0	0	0	0
dopo trattamento del liquame	0	0	0.00			0	0	0	0	0	0
Totale allevamento	0	0	0.00			0	0	0	0	0	0
TOTALE CAPACITA'				90	0						

QUADRO 9 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI STOCCAGGI

1	2	3	5	6	7	8
Tipo di stoccaggio	Data di costruzione	Ubicazione: Indirizzo o Codice Allevamento	Dimensioni		Volume	Data ultima verifica di tenuta
			altezza	area	m³	
			m	m²		
Non palabili						
LAGUNA IN TERRA		5 019FO024	1.45	600.00	870	30/04/2015

QUADRO 11 DATI SUL TIPO DI ALIMENTAZIONE E CONSUMI IDRICI DELL'ALLEVAMENTO 5

1	2	3	4	5
Alimenti	Mangime	Foraggi	Fonte di approvvigionamento idrico	Consumi
	%	%		m³
Prodotti dall'azienda	0	0	Acquedotto	0.00
Non prodotti	100	0	Pozzo	0.00
	100%	100%	Sorgente	0.00
			Acque superficiali	0.00
			ACQUEDOTTO E LAGO	800.00
Totale allevamento				800.00

\*\*\*

Per l'allevamento in questione, la Provincia di Forlì-Cesena, ha rilasciato **Autorizzazione n° 504 del 06.09.2004** relativa alle emissioni in atmosfera derivanti dall'attività di allevamento suini (**ad oggi scaduta**) nella quale si indica trattarsi di allevamento di suini da ingrasso con potenzialità di n° 265 capi con ciclo di durata media da 180\200 giorni (presumibilmente nel tempo successivo modificati in forte diminuzione, vista la documentazione fornita da ARPAE di cui sopra, del 29.06.2022 modif. n° 12)

L'Autorizzazione della Provincia di Forlì-Cesena, ancorché scaduta, si allega (v. **doc. L5.03-D**)

\*\*\*

E' stata redatta in data **aprile 2015**, la **Relazione Geologica e Idrogeologica**, relativa ai **“REQUISITI TECNICI E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE DEI CONTENITORI PER LO STOCCAGGIO DEGLI EFFLUENTI DI ALLEVAMENTO E DI ALTRE BIOMASSE DESTINATE ALL'UTILIZZO AGRONOMICO”**

La Relazione tratta nello specifico del *lagone* esistente (privo di autorizzazione comunale, se all'epoca della sua realizzazione fosse stata necessaria) e meglio individuabile nella **Tavola Grafica n° 3** redatta dall'esperto (v. doc. L5.03-C).

La **Relazione Geologica** si allega (v. **doc. L5.03-E**)

\*\*\*

### **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.

\*\*\*



### **L5.02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

#### **STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, dei terreni, dello stato di fatto dei fabbricati e di quello rappresentativo degli abusi e difformità edilizie, delle sue superfici determinate per i terreni e per le varie porzioni dei distinti fabbricati (abitazioni e servizi agricoli), viene fornita dalle **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, ciascuna **in scala di rappresentazione adeguata** alle dimensioni di quanto da rappresentare, che sono le seguenti:

**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**;

**il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'intero compendio immobiliare, per gli abusi e difformità edilizie e per quanto attiene alle singole superfici delle**

porzioni dei diversi fabbricati esistenti, delle coltivazioni in atto visibili dall'ortofoto sovrapposta alla mappa catastale, dalla quale si rilevano anche visivamente le porzioni dei terreni coltivati e di quelli non coltivabili ed anche dei terreni, che mediante vendita forzata, sono oggi in capo ad altro soggetto e che per essere raggiunti necessita transitare dai terreni oggetto di stima ed OLTRE a quant'altro rappresentato nelle Tavole Grafiche su citate.

Le Tavole Grafiche redatte dall'esperto, dalla n° 1 alla n° 3 si allegano rispettivamente (v. doc. L5.03-A, L5.03-B e L5.03-C).

\*\*\*

#### **DIFFORMITA' ED ABUSI EDILIZI RISCONTRATI**

Si relazionerà meglio in seguito al Punto L5.13.3 per quanto attiene alla descrizione degli abusi e difformità edilizie, mentre al Punto L5.14 si tratterà della Sanatoria Edilizia con **quantificazione indicativa** (vista la complessità) **dei costi** necessari per la stessa, da intendersi a carico dell'acquirente, che saranno **detratti dal valore dell'immobile** al *Punto L5.20.4 e L5.20.5*

Si rimanda ulteriormente alle 3 Tavole Grafiche redatte dall'esperto.

\*\*\*

## **RILIEVO FOTOGRAFICO**

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni e degli interni dei fabbricati e dei terreni che si allegano (**v. doc. L5.04-A esterni, doc. L5.04-B interni abitazione colonica ed esterni fabbricato collabente, L5.04-C interni servizi agricoli e L5.04-D per i terreni agricoli e le coltivazioni in atto**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

**FOTO ESTERNI – INTERNI e TERRENI**  
**DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE**



**SERVIZI AGRICOLI – DEPOSITO ATTREZZI CON  
TETTOIA LATERALE**



**ABITAZIONE COLONICA ED IN FONDO ALTRO  
CORPO SERVIZI AGRICOLI CON PARTE DELLA  
COPERTURA CROLLATA**



**CASA COLONICA – PROSPETTO SUD FRONTE  
STRADA E LATO EST A DX**



**DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI, PROSPETTO  
FRONTE STRADA E LATO OVEST A SX**



**CORPO SERVIZI LATO OVEST, CON PARTE DELLA  
COPERTURA CROLLATA**



**CASA COLONICA VISTA DA SUD-OVEST**





**CASA COLONICA – PROSPETTO NORD CON TETTOIA E LATO OVEST**



**COSTRUZIONE ABUSIVA n° 1 (v. TAVOLA GRAFICA n° 3)  
POSTA SUL RETRO DEL FABBRICATO COLONICO, DA  
DEMOLIRE INTEGRALMENTE**



**COSTRUZIONE ABUSIVA N° 2 (v. TAVOLA GRAFICA n° 3)  
POSTA SUL RETRO DEL FABBRICATO COLONICO, DA  
DEMOLIRE INTEGRALMENTE**



**VANO DI SERVIZIO, LATO OVEST DELL'ABITAZIONE**



**EX STALLA**



**ALTRO LOCALE EX STALLA**





**PARTICOLARE DI RINFORZI IN ACCIAIO DEL SOLAIO  
PIANO PRIMO**



**CANTINA *DIFFORME* RICAVATA ALL'INTERNO DEL  
LOCALE EX STALLA CON VISTA DEI RINFORZI  
STRUTTURALI IN ACCIAIO**



**VANO DI SERVIZIO POSTO SUL LATO EST  
DELL'ABITAZIONE COLONICA**



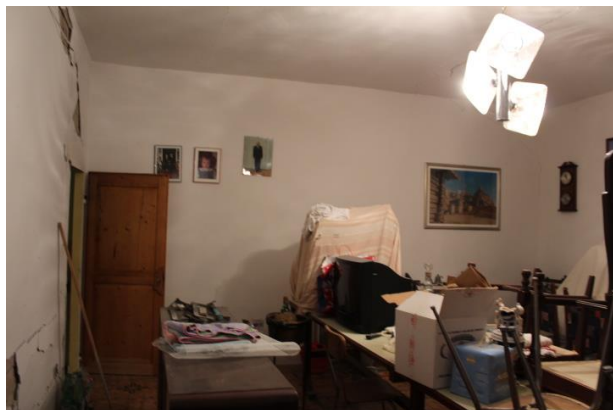
**CUCINA-PRANZO**



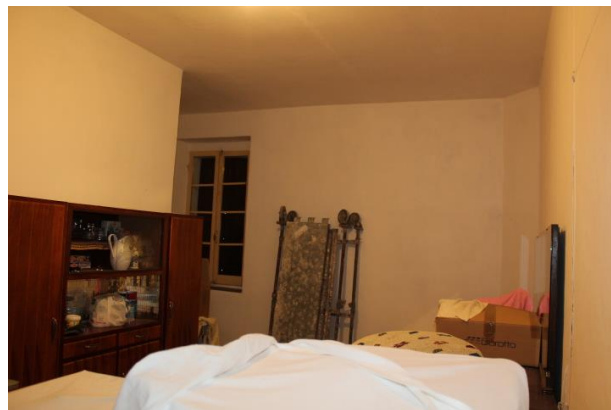
**CUCINA-PRANZO**



**SOGGIORNO-PRANZO**



**SOGGIORNO-PRANZO**



**CAMERA DA LETTO 1**



**RIPOSTIGLIO**



**CAMERA DA LETTO 2**



**CAMERA DA LETTO 2**



**BAGNO**





**FABBRICATO COLLABENTE – PROSPETTO OVEST**



**FABBRICATO COLLABENTE – PROSPETTO OVEST E LATO SUD**



**FABBRICATO COLLABENTE – LATO SUD**



**FABBRICATO COLLABENTE – PROSPETTO EST**



**PARTICOLARE LATO NORD**



**DEPOSITO MACCHINE E ATTREZZI AGRICOLE**





**DEPOSITO MACCHINE E ATTREZZI AGRICOLI E  
PARTICOLARE STRUTTURA PORTANTE DELLA  
COPERTURA**



**SERVIZI AGRICOLI e ALLEVAMENTO SUINI - LATO  
OVEST DEL FABBRICATO**



**ALLEVAMENTO SUINI (dismesso)**



**ALLEVAMENTO SUINI (dismesso)**









**PARTICOLARE DI PARTE DELLA COPERTURA  
CROLLATA, AL CORPO SERVIZI AGRICOLI POSTO A  
OVEST DELLA CASA COLONICA**





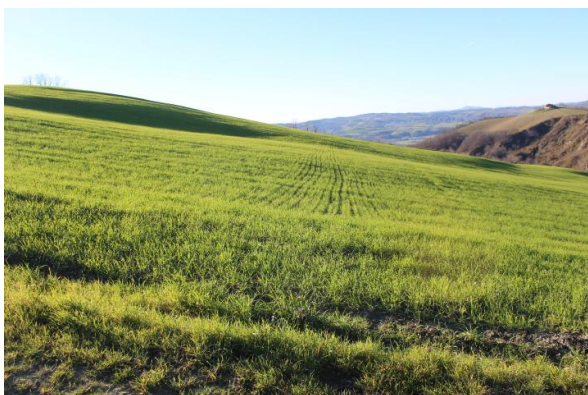
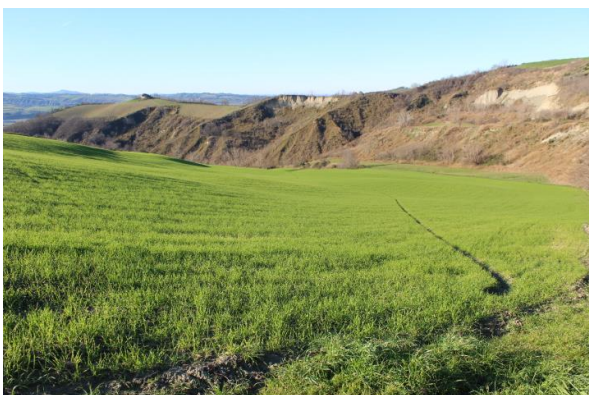


**TERRENI AGRICOLI POSTI A EST RISPETTO ALLA CORTE  
E LINEA ELETTRICA IN ATTRAVERSAMENTO**



	
<p><b>TERRENI AGRICOLI POSTI A EST RISPETTO ALLA CORTE</b></p>	<p><b>VIGNETO POSTO SUL RETRO RISPETTO ALLA CORTE (PC 49)</b></p>
	
<p><b>TERRENI E VIGNETO POSTI SUL RETRO RISPETTO ALLA CORTE (PC 49)</b></p>	<p><b>TERRENI POSTI AD EST RISPETTO ALLA CORTE (pc 9); PARTICOLARE DI PICCOLA FRANA IN ATTO E LINEA ELETTRICA</b></p>
	
<p><b>VISTA DALLA CORTE DEL FABBRICATO COLLABENTE, VERSO OVEST (pc 47 e 9)</b></p>	<p><b>VISTA DI UNA FRANA IN ATTO (pc 47)</b></p>



	
<p><b>VISTA DALLA CORTE DEL FABBRICATO COLLABENTE (pc 14) VERSO I FABBRICATI (pc 5)</b></p>	<p><b>TERRENO A SUD DELLA STRADA PUBBLICA (pc 32)</b></p>
	
<p><b>TERRENO A SUD DELLA STRADA PUBBLICA (pc 32)</b></p>	<p><b>VISTA DELLA PC 17 – IN ALTO SI NOTA IL VIGNETO A QUOTA ALTA</b></p>
	
<p><b>VISTA DELLA PC 17</b></p>	<p><b>VISTA DELLA PC 17</b></p>

**L5.03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

**L5.03.1) PROPRIETÀ'**

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

**L5.03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

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

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

Le particelle dell'epoca indicate nell'atto, che ad oggi configurano il bene pignorato (Lotto 5) sono le seguenti:

**Comune di Meldola, Catasto Terreni**

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

**Foglio 67, particella 4 di mq 60.900** (attuale pc 49 di mq 57.412 oltre alla residua porzione di mq 3.488 unita alla particella 5 di mq 1.453 così a formare la attuale pc 5 di mq 4.941 E.U.)

**Foglio 67, particella 5 di mq 1.453** (divenuta per fusione con parte della pc 4, la attuale pc 5 di mq 4.941)

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

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

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

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

**Foglio 67, particella 13 di mq 23.510** (attuale pc 47 di mq 23.202 oltre alla residua porzione di mq 308 unita alla particella 14 di mq 483 così a formare la attuale pc 14 di mq 791 E.U.)

**Foglio 67, particella 14 di mq 483** (divenuta per fusione con parte della pc 13, la attuale pc 14 di mq 791)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Foglio 67, particella 51 di mq 1.129** (ex pc 20 di mq 1.129)

e così nell'insieme **a tornare la attuale superficie catastale dell'intero compendio immobiliare di mq 425.466**

Alla data dell'atto di provenienza dei beni in capo all'esecutato (19.03.1991), **i fabbricati attualmente censiti alla pc 5 e 14 risultavano solo ai terreni quali fabbricati rurali.**

\*\*\*

**2) ATTO DI CONFERMA** a rogito notaio **CARLO ALBERTO PAESANI** del 17 settembre 1997 Rep. 41193 e trascritto a Forlì il 24 settembre 1997 all'art. 7818

L'atto tratta della specifica, relativa alla data di costruzione di taluni fabbricati e di pratiche di Sanatoria edilizia che non interessano l'immobile della presente procedura.

\*\*\*

### **L5.03.2.1) COMMENTI**

Nell'atto di cui sopra, l'immobile viene descritto con i soli dati delle particelle dei terreni in quanto all'epoca i fabbricati non risultavano censiti al Catasto Edilizio Urbano.

**Nell'atto di cui al punto 1), i riferimenti della Sanatoria in corso relativi al presente immobile sono stati invertiti con l'immobile di cui al precedente Lotto 1** (sito lungo la strada Rocca Caminate al civico 14 a Meldola).

Infatti per l'immobile di cui al precedente Lotto 1, nell'atto si cita testualmente *“per i fabbricati colonico e rusticale sito in Comune di Meldola, Via Rocca Caminate [...] n. 0144761109”* mentre dall'esame della pratica edilizia, l'esperto ha appurato trattarsi del Modello 47\85-R n. 0169314701

**Allo stesso modo, per il presente immobile Lotto 5, si cita il riferimento del Mod. 47\85-R n. 0169314701 anziché il riferimento numerico corretto n. 0144761109**

**Considerato che la Sanatoria della detta pratica di condono edilizio ad oggi non è stata ancora rilasciata (v. succ. Punto L5.13.1) l'esperto qui non è in grado di riferire se possa necessitare o meno una rettifica dell'atto notarile su citato.**

\*\*\*

**L5.03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nei su citati atti **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

Anche se non oggetto dell'atto, **si segnala la presenza di linee elettriche che attraversano la proprietà.**

\*\*\*

**L5.03.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

**L'atto di provenienza del bene** (terreno **è di datazione ultraventennale.**

\*\*\*

**I titoli di cui sopra si allegano** e precisamente quello di cui al **punto 1)** del 19.03.1991 (v. doc. L1.05-A); la Nota di Trascrizione dell'atto di cui al **punto 2)** del 17.09.1997 (v. doc. L1.05-B).

\*\*\*

**L5.04) 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° 40\2019 (che non colpisce i presenti immobili) **non è stato** prodotto il **Certificato Notarile** ex art. 567, comma 2 c.p.c. mentre la procedura esecutiva n° 165\2022 (riunita alla 40\2019), che colpisce, fra gli altri, tutti gli immobili del presente compendio immobiliare Lotto 5, **è dotata del Certificato Notarile**.

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 datata 21.09.2022, 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 alla citata Relazione già in atti.

\*\*\*

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

\*\*\*

Le iscrizioni ipotecarie che gravano i beni di cui al presente Lotto 5 sono di seguito indicate.



**ISCRIZIONE n° 1148 del 07.03.2007**

Ipoteca Volontaria per € 2.400.000,00 complessivi di cui **sorte € 1.200.000,00**  
**a favore**

*omissis*

**contro**

*omissis*

*omissis*

sulla **quota di 1\1 di proprietà**, fra gli altri, dell'immobile sito in Comune  
di Meldola, **Catasto Terreni, Foglio 67**  
**particelle 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 2, 20, 21, 22, 23, 32, 36, 37, 4,**  
**5 e 9**

\*\*\*

**ISCRIZIONE n° 6013 del 29.12.2008**

Ipoteca Volontaria per € 530.000,00 complessivi di cui **sorte € 265.000,00**  
**a favore**

*omissis*

**contro**

*omissis*

*omissis*

sulla **quota di 1\1 di proprietà**, fra gli altri, dell'immobile sito in Comune  
di Meldola, **Catasto Terreni, Foglio 67**  
**particelle 10, 11, 12, 15, 16, 17, 19, 2, 21, 22, 23, 32, 36, 37, 47, 49, 51 e 9**

\*\*\*

## **TRASCRIZIONE n° 11979 del 09.09.2022**

Verbale Pignoramento Immobili Cron. 2802 del 04.08.2022

**a favore**

*omissis*

**contro**

*omissis*

*omissis*

sulla **quota di 1\1 di proprietà**, fra gli altri, dell'immobile sito in Comune di Meldola, **Catasto Fabbricati, Foglio 67**

**particelle 14, 5 sub. 1 e 5 sub. 2 ed al Catasto terreni particelle 10, 11, 12, 15, 16, 17, 19, 2, 21, 22, 23, 32, 36, 37, 47, 49, 51 e 9**

\*\*\*

**Successivamente alla data della su citata Relazione Notarile (21.09.2022)** risultano la **Trascrizione del Pignoramento** di cui alla Es. Imm. **78\2023** che **non colpisce i beni del presente Lotto 5** ed una rinnovazione di Iscrizione Ipotecaria del 14.07.2023 art. 1874 (da riferirsi alla originaria Iscrizione art. 3330 del 2003 che colpiva solo i beni di cui al precedente Lotto 2).

I dati catastali indicati nei Pignoramenti sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nelle relative Note di Trascrizione dei medesimi atto (v. punto L5.02.3).

**Le visure eseguite** in via telematica dall'Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Forlì al **nominativo dell'esecutato** e dei *danti causa*, 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.**

\*\*\*

***L5.05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;***

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate, vedi citato doc. L5.02-A e successivi.

\*\*\*

***L5.06) 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.

\*\*\*

***L5.07) 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; **lo stesso dovrà essere lasciato libero e nella piena disponibilità dell'acquirente.**

\*\*\*

**L5.08) 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;**

**L5.08.1) 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.

Non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, 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).

**Si deve segnalare** che **l'immobile è attraversato da linee elettriche** come sopra ampiamente già documentato anche mediante l'allegazione di fotografie.

\*\*\*

**L5.08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO  
ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

**L'immobile IN PARTE (terreni) risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali (art. 142 comma 1 lettera g) del Dec. Lgs. n° 42\2004) e per lo stesso risulta 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) **da esercitare entro 60 giorni consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento della notifica dell'avvenuta vendita del bene.**

**La notifica dell'avvenuta vendita 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, entro 30 giorni dalla vendita (art. 59 Dec. Lgs. n° 42\2004).**

Decorsi i termini dei 60 giorni dall'avvenuta notifica senza che il Ministero abbia dato risposta il bene si intende a tutti gli effetti di proprietà dell'acquirente.

**I terreni gravati dal vincolo sono quelli di seguito descritti.**

Foglio n. 67 e mappale/i 2(p) - 9(p) - 10(p) - 11(p) - 15(p) - 16(p) - 17(p) - 32(p) - 37(p) - 47(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**

L'immobile ricade, fra le altre, in aree soggette al vincolo idrogeologico, in area a rischio frana medio – R2, fascia di rispetto stradale e fluviale oltre a quant'altro descritto nel **Certificato di Destinazione Urbanistica**, di seguito inserito nel testo del presente elaborato **a cui si rimanda integralmente**.

\*\*\*

### **L5.08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

L'esperto, per l'intero compendio immobiliare pignorato, 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 e completa dei medesimi**.

**Comune di Meldola**

Certificato  
N. 18

Esente da marca da  
bollo e diritti di  
segreteria

PROT. GEN.

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ns. rif. prot. **4035**

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)**;

*omissis*

#### **SI CERTIFICA**

Che il terreno distinto al catasto del Comune di **Meldola** risulta avere al foglio n. **67** e mappale/i n. **2, 5, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 32, 36, 37, 47, 49, 51** la seguente destinazione urbanistica:

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Foglio n. 67 e mappale/i 2 - 5 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 21 - 22 - 23 - 32 - 36 - 37 - 47 - 49 - 51

è interessata da **Aree non percorse dal fuoco**

è interessata da **Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923 e LR 3/1999**

è interessata da **Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE)**

Foglio n. 67 e mappale/i 2 - 5 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 21 - 22(p) - 23(p) - 32 - 36 - 37 - 47 - 49 - 51

è interessata da **Autorita' di bacino - Art. 13 - R2 - area a rischio frana medio**

Foglio n. 67 e mappale/i 2(p) - 9(p) - 10(p) - 11(p) - 15(p) - 16(p) - 17(p) - 32(p) - 37(p) - 47(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. 67 e mappale/i 9(p) - 15(p) - 17(p)

è destinata a **Fascia di rispetto dei fiumi**

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

Foglio n. 67 e mappale/i 2 - 5 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 21 - 22 - 23 - 32 - 36 - 37 - 47 - 49 - 51

è destinata a **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con specializzazione zootecnica intensiva - A-19d**  
regolata dall'articolo: 3.35 del P.S.C.

Foglio n. 67 e mappale/i 2 - 5(p) - 9(p) - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 21(p) - 22(p) - 32(p) - 36 - 37(p) - 47 - 49(p) - 51(p)

è interessata da **Area calanchiva**  
regolata dall'articolo: 2.7 del P.S.C.

Foglio n. 67 e mappale/i 2(p) - 9(p) - 11(p) - 12(p) - 15(p) - 16(p) - 17(p) - 22(p) - 37(p) - 49(p)

è interessata da **Corpi di frana attivi**  
regolata dall'articolo: 2.16 del P.S.C.

Foglio n. 67 e mappale/i 2(p) - 9(p) - 17(p) - 22(p) - 23(p) - 36(p) - 37(p)

è interessata da **Formazioni non soggette all'articolo 10 del PTPR - Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva**

regolata dall'articolo: **n.d.** del P.S.C.

COMUNE DI MELDOLA Comune di Meldola	U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0004092/2023 del 06/03/2023	
Firmatario: FRANCESCO ZUCCHINI	

Foglio n. **67** e mappale/i **5(p) - 9(p) - 22(p) - 32(p) - 36(p) - 49(p)**

---

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

Foglio n. **67** e mappale/i **9(p) - 10(p) - 15(p) - 32(p) - 37(p) - 47(p) - 49(p)**

---

è interessata da **Corpi di frana quiescenti - privi di periodicità stagionali**  
regolata dall'articolo: **2.16** del P.S.C.

Foglio n. **67** e mappale/i **9(p) - 22(p) - 32(p) - 36(p) - 37(p)**

---

è interessata da **Limite all'insediamento di allevamenti intensivi rispetto al territorio urbano**  
regolata dall'articolo: **n.d.** del P.S.C.

Foglio n. **67** e mappale/i **17(p) - 22(p) - 23(p)**

---

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

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

Foglio n. **67** e mappale/i **22(p) - 23(p) - 32(p) - 36(p) - 37(p)**

---

è interessata da **Sistema forestale e boschivo - Formazioni boschive del piano basale submontano**  
regolata dall'articolo: **2.2** del P.S.C.

Foglio n. **67** e mappale/i **32 - 36 - 37**

---

è interessata da **Interesse paesaggistico-ambientale (Art.19 PTCP) - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale**  
regolata dall'articolo: **2.6** del P.S.C.

Foglio n. **67** e mappale/i **32(p)**

---

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

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

Foglio n. **67** e mappale/i **2 - 5 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 21 - 22 - 23 - 32 - 36 - 37 - 47 - 49 - 51**



è destinata a **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con specializzazione zootecnica intensiva - A-19d**  
regolata dall'articolo: 3.3.2 del R.U.E.

Foglio n. 67 e mappale/i 2 - 5 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 21 - 22 - 23(p) - 32(p) - 36 - 37 - 47 - 49 - 51

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

Foglio n. 67 e mappale/i 5(p) - 9(p) - 22(p) - 32(p) - 36(p) - 49(p)

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. 67 e mappale/i 5(p) - 22(p) - 47(p)

è interessata da **Localizzazione edifici con numerazione scheda - RUE**  
regolata dall'articolo: 3.3.2 del R.U.E.

Foglio n. 67 e mappale/i 32(p)

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

Foglio n. 67 e mappale/i 49(p)

è destinata a **Allevamenti - tavole P2 RUE**  
regolata dall'articolo: n.d. 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, li 06/03/2023

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

\*\*\*

**L5.09) 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 L5.04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente **fatto eccezione** per la **servitù in fatto esistente**, dovuta alla **presenza delle linee elettriche**.

**ULTERIORMENTE** si segnala il vincolo su parte del terreno oggetto di stima, derivante dall'art. 142 comma 1 lettera g) del Dec. Lgs. n° 42\2004 sopra ampiamente descritto al **Punto L5.08.2 a cui si rimanda integralmente** anche **per gli obblighi di notifica in capo all'acquirente**.

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.

\*\*\*

**L5.10) 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 PERIZIA .....L'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;**

L'intero compendio immobiliare è isolato e non fa parte di complesso condominiale; non risultano spese pregresse da doversi attribuire all'immobile.

## MILLESIMI

L'intero immobile, composto da fabbricato uso casa colonica, due corpi adibiti a servizi agricoli in uno dei quali una porzione del medesimo è adibita ad allevamento suini (ora dismesso) oltre a fabbricato collabente, nell'insieme è isolato e non fa parte di complesso condominiale, pertanto non vi sono tabelle millesimali di riferimento da segnalare.

\*\*\*

### **L5.11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....**

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso di abitazione colonica, servizi agricoli parte dei quali adibiti ad allevamento suinicolo** (ora dismesso), **casa colonica collabente e terreni agricoli sui quali gravano i vincoli di natura urbanistica sopra meglio descritti al precedente Punto L5.08.3**

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero complesso immobiliare, si rimanda anche al *Punto L5.08.2*

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** che è stato richiesto dal sottoscritto e **rilasciato dal Comune di Meldola il 06.03.2023 Certificato n° 18** Prot. n. 4035 e Prot. n. 0004092\2023 di firma digitale; 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. L5.05).

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

\*\*\*

**L5.13) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA.... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

\*\*\*

**L5.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Presso il Comune di Meldola, si è proceduto mediante pec del 25.02.2023 a richiedere i fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi a tutti i fabbricati esistenti nell'intero compendio immobiliare, come desunti dell'Ente sulla base dei dati forniti dall'esperto.

Si deve qui precisare, che le ricerche dei precedenti edilizi, vengono effettuate dall'Ente sulla base delle informazioni delle proprietà dell'immobile fornite dall'esperto (nome e cognome dei proprietari dell'immobile, andando a ritroso nel tempo, fino all'impianto meccanografico che risulta dalle visure storiche catastali) fornendo anche all'Ente i dati catastali degli immobili pignorati.

L'esito della ricerca, se positivo (totale o parziale) viene comunicato telefonicamente all'esperto, il quale procede, previo appuntamento, alla verifica delle pratiche edilizie rintracciate.

La ricerca dei detti precedenti edilizi, con le modalità sopra indicate, a parere dello scrivente, **non da certezze sul buon esito finale.**

Non vi è certezza che tutti i progetti relativi ad un determinato immobile si possano rintracciare così da essere esaminati dall'esperto, il quale, comparandone i vari stati, a volte può riuscire a comprendere se cronologicamente i progetti allegati alle varie pratiche edilizie si “concatenino” bene l'uno con l'altro, ovvero se possa mancare qualcosa, ma con incertezza e difficoltà.

In riferimento a quanto sopra, **l'esito della conformità edilizia di seguito attestata parzialmente, si basa sui progetti autorizzativi delle singole porzioni, approvati dal competente Comune e meglio rappresentati nella Tavola Grafica n° 2 unitamente alla Tavola Grafica n° 3 nella quale sono rappresentate le porzioni di fabbricato\i da ritenersi abusive.**

Come meglio si riferirà in seguito, **nessun corpo di fabbrica insistente sull'intero compendio immobiliare è dotato dell'Abitabilità o Agibilità.**

\*\*\*

**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, citato 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.

Di seguito saranno quantificati indicativamente 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.**

Si rimanda alla visione della Tavola Grafica n° 2 nella quale i detti corpi oggetto di richiesta di condono edilizio sono rappresentati.

\*\*\*

➤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 nella quale i detti corpi oggetto di richiesta di condono edilizio sono rappresentati.**

**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 nella quale il detto intero fabbricato oggetto di richiesta di condono edilizio è rappresentato.**

\*\*\*

**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 nella quale il detto fabbricato è rappresentato.**

\*\*\*

**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.....).

\*\*\*

I titoli edilizi sopra citati, compresa la documentazione di quello presumibilmente mai ritirato, si allegano (v. doc. L5.06)

\*\*\*

#### **L5.13.1.1) COMMENTI**

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base dei **progetti autorizzativi delle singole porzioni, approvati dal competente Comune** e meglio **rappresentati nella Tavola Grafica n° 3 unitamente alle porzioni di fabbricato da ritenersi abusive.**

**ULTERIORMENTE**, per **poter compiutamente relazionare, vista la complessità del compendio edilizio e le difformità ed abusi edilizi riscontrati**, l'esperto ha redatto le seguenti **Tavole Grafiche alle quali si rimanda integralmente.**

**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;**

**il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla**  
**consistenza dell'intero compendio immobiliare, per gli abusi e**  
**difformità edilizie e per quanto attiene alle singole superfici delle**  
**porzioni dei diversi fabbricati esistenti, delle coltivazioni in atto**  
**visibili dall'ortofoto sovrapposta alla mappa catastale, dalla quale si**  
**rilevano anche visivamente le porzioni dei terreni coltivati e di quelli**  
**non coltivabili ed anche dei terreni, che mediante vendita forzata,**  
**sono oggi in capo ad altro soggetto e che per essere raggiunti**  
**necessita transitare dai terreni oggetto di stima ed OLTRE a**  
**quant'altro rappresentato nelle Tavole Grafiche** su citate.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 3**  
sono state allegate, v citati doc. L5.03-A, L5.03-B e L5.03-C.

\*\*\*

### **L5.13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI**

Per le **destinazioni urbanistiche dei terreni ed i vincoli** gravanti sui medesimi, **si rimanda integralmente** al precedente *Punto L5.08.2 e L5.08.3*

I fabbricati ad uso abitazione colonica (pc 5) di cui uno collabente (pc 14), sono schedati nel vigente R.U.E. con relativa numerazione e sugli stessi sarà possibile intervenire sotto il profilo edilizio come da normativa di seguito inserita nel testo del presente elaborato.

\*\*\*

**Il fabbricato ad uso abitazione colonica** insistente sulla attuale **particella 5**, è dotato di scheda ed individuabile con il **numero 216**, **categoria di intervento AE4**.

Nello stesso è fattibile intervenire nel rispetto delle Norme del RUE e precisamente dell'art. 3.3.18 comma 3 **lettera d)** come di seguito rilevabile dall'inserimento normativo nel testo.

\*\*\*

**Il fabbricato collabente ad uso abitazione colonica** insistente sulla attuale **particella 14**, è dotato di scheda ed individuabile con il **numero 217**, **categoria di intervento AE5**.

Nello stesso è fattibile intervenire nel rispetto delle Norme del RUE e precisamente dell'art. 3.3.18 comma 3 **lettera e)** come di seguito rilevabile dall'inserimento normativo nel testo.

\*\*\*

### **Articolo 3.3.18 - Interventi per l'ampliamento di fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola (uso A1)**

1. L'ampliamento a fini abitativi negli edifici ad uso abitativo A1 in territorio rurale è ammesso fino ad una soglia massima di 300 mq di ST qualora sia rispettata la densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq di SAU di cui al DM 1444/1968 con riguardo alle abitazioni agricole funzionali alla coltivazione del fondo e non per gli immobili abitativi che hanno perso i requisiti di ruralità e sia previsto nella scheda relativa all'edificio o al complesso edilizio in oggetto, compresa nel Censimento degli edifici in territorio rurale. La scheda detta gli usi ammessi fra quelli di cui all' Articolo 3.3.2 - Usi previsti e consentiti e particolari prescrizioni sulle modalità costruttive, indicazioni tipologiche, materiali da utilizzare.
2. L'ampliamento a fini abitativi negli edifici ad uso abitativo A1 in territorio rurale in edifici di più proprietà è ammesso anche nella parte appartenente ad una sola proprietà solo qualora risulti da accordo scritto fra tutte le parti proprietarie od, in mancanza, per la sola quota parte millesimale di proprietà.
3. Il Comune di Meldola individua i fabbricati residenziali e quindi di esclusiva abitazione ovvero declassati, non connessi all'attività agricola, di interesse storico - artistico e non. Si distinguono le seguenti categorie e tipologie di intervento, supportate dai riferimenti cartografici:
  - a) Fabbricati che rivestono valore storico, artistico, ambientale nei quali gli interventi ammessi sono: il Restauro ed il Risanamento Conservativo. – **Categoria AE.1;**
  - b) Fabbricati complessi di notevole dimensione e/o di un certo pregio architettonico che rappresentano una piccola parte del patrimonio testimoniale - storico, il cui nucleo più antico risale alla 1<sup>a</sup> metà del 1800, nei quali gli interventi ammessi sono: il Risanamento ed il Ripristino Tipologico. Eventuali superfici di servizio potranno essere realizzate solo in corpi staccati. – **Categoria AE.2;**
  - c) Fabbricati di scarso pregio che rappresentano quello che resta dell'edilizia spontanea rurale, risalente all'epoca storica fine 1800 – inizio 1900, nei quali gli interventi ammissibili sono: il Risanamento, il Ripristino Tipologico e l'Ampliamento fino al limite massimo di 300 mq. (esistente + ampliamento) di ST, nel rispetto della tipologia esistente. – **Categoria AE.3;**
  - d) **Fabbricati di nessun pregio costruiti, ristrutturati e/o ricostruiti dal 1920 al 1960, nei quali sono consentiti: la Ristrutturazione, l'Ampliamento Funzionale e anche l'Ampliamento fino al limite massimo di 300 mq complessivi (esistente + ampliamento) di ST - Categoria AE.4;**
  - e) **Fabbricati vetusti in precarie condizioni, abitati e non, ovvero fabbricati realizzati in epoca recente (dopo il 1960) che per tipologia sono avulsi dal contesto rurale, per i quali sono consentite anche la riprogettazione totale e l'ampliamento, in un unico corpo di fabbrica, fino al limite massimo di 300 mq di ST – Categoria AE.5.**

Nel caso di cui alla lettera d), qualora da specifica indagine tecnica risultasse l'impossibilità operativa del mantenimento e del consolidamento delle strutture dell'edificio, sarà consentita la riprogettazione totale fino a 300 mq complessivi di ST, nel rispetto delle condizioni poste dalle diverse situazioni e nel rispetto dei rimanenti indici dell'Articolo 3.3.17 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso F1).

Nel caso di intervento di ampliamento o sopraelevazione dei volumi esistenti non sarà consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti.

I fabbricati di servizio che hanno perso il carattere di ruralità, in caso di intervento eccedente il restauro e risanamento conservativo sia sul fabbricato stesso che sull'eventuale edificio abitativo cui sono annessi, devono essere ristrutturati con tipologia e materiali tipici del luogo oppure devono essere demoliti.

Qualora gli edifici fossero di proprietà di soggetto avente i titoli di cui all'Articolo 3.3.3 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni comma 1 e con la superficie minima dell'unità fondiaria agricola indicata dall'Articolo 3.3.15 - Articolazione, definizioni comma 5, il limite massimo di cui alle lettere c), d) ed e) si intende elevato fino a 400 mq secondo la formula indicata all'Articolo 3.3.17 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso F1) comma 5.

In ogni caso deve sempre essere rispettata la densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq di SAU prescritto per le abitazioni dal DM 1444/1968 con riguardo alle abitazioni agricole funzionali alla coltivazione del fondo e non per gli immobili abitativi che hanno perso i requisiti di ruralità

4. Nelle zone di cui all'articolo 17 del PTCP, per gli edifici di cui al precedente comma 3 lettere a), b), c), d) ed e), sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compreso l'ampliamento e fino alla nuova costruzione, solo se in funzione della conduzione del fondo; in caso diverso sono ammessi solo interventi di recupero.

Qualora non sia fattibile un intervento edilizio di mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio e necessiti demolire il fabbricato e ricostruirlo, la superficie lorda (superficie totale) massima fattibile è di mq 300 quindi decisamente inferiore a quella attualmente esistente nel fabbricato posto sulla pc 5 ed inferiore di circa il 15% rispetto a quello posto sulla pc 14


Il Certificato di Destinazione Urbanistica si è allegato, v. citato doc. L5.05

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 al quale si rimanda integralmente, si allega (v. doc. L5.07)

\*\*\*

### **L5.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui ai progetti autorizzativi delle singole porzioni, approvati dal competente Comune e/o in corso di definizione (?) per quanto attiene al Condono Edilizio e meglio rappresentati nella Tavola Grafica n° 2 contenente l'indicazione dei titoli edilizi da riferirsi ai singoli fabbricati e nella Tavola Grafica n° 3 unitamente alle porzioni di fabbricato da ritenersi abusive e difformità, il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi, sono stati riscontrati gli abusi edilizi e difformità edilizie che in intesi si elencano:

 Preliminarmente si rimanda alla visione della Tavola Grafica n° 3 per gli abusi e difformità ai fabbricati.



**ULTERIORMENTE qui si relaziona quanto segue:**

**ABITAZIONE COLONICA (pc 5)**

✚ Si riscontrano difformità al fabbricato, fra lo stato attuale e lo stato come rappresentato nella pratica edilizia presentata in Comune in data 5 agosto 2000 prot. 16350. Tali difformità si riscontrano al piano terra per la realizzazione di un vano cantina, demolizione di muretti nelle porzioni già utilizzate a stalla ed in ulteriori difformità nelle dimensioni delle aperture esterne e dimensioni riportate negli interni ed esterni. **Trattasi di difformità sanabili**

✚ La **tettoia** posta sul retro dell'abitazione, a suo tempo realizzata senza titolo edilizio, **è stata oggetto del condono edilizio** ad oggi **non rilasciato**. **Solo qualora il detto titolo in sanatoria venga rilasciato, la stessa sarà da ritenersi regolare. Nella malaugurata ipotesi che il condono edilizio non venga rilasciato, la stessa sarà da demolire integralmente.**

\*\*\*

**DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI (pc 5)**

✚ Si riscontrano lievi difformità al fabbricato, fra lo stato attuale e lo stato come rappresentato nel condono edilizio (ad oggi non rilasciato); **talune difformità dovute alle altezze interne non sono facilmente comparabili stante la mancanza nel progetto del condono edilizio delle relative sezioni e prospetti**; documenti, fra gli altri, da integrare come richiesto dal Comune di Meldola, stante anche la presenza di una tettoia da sanare quale ampliamento del manufatto esistente a suo tempo realizzato per l'avvenuto rilascio della Licenza

Edilizia n° 2285\1976. Trattasi di difformità sanabili fatta eccezione per la tettoia, sanabile solo a seguito del rilascio della pratica di condono edilizio ancora in *itinere* dal lontano 1986. Nella malaugurata ipotesi che il condono edilizio non venga rilasciato, la stessa sarà da demolire integralmente.

\*\*\*

### SERVIZI AGRICOLI con ALLEVAMENTO SUINI (pc 5)

Il detto **corpo di fabbrica**, dalla visione del progetto del condono edilizio, si rileva costruito nel 1965 in totale assenza del titolo edilizio. Integralmente per tutta la sua superficie ivi compresa la porzione “al piano primo” in quanto soprastante il soffitto della porzione destinata ad allevamento suinicolo (pur con l’assenza di scala per accedervi), è stato oggetto del più volte citato condono edilizio ad oggi non ancora rilasciato. L’esperto non ha ravvisato elementi, dall’esame della detta pratica di sanatoria edilizia, tali per cui la stessa non debba essere oggi rilasciata; ciò anche alla luce della mail presente nel fascicolo della pratica, mediante la quale, il tecnico comunale, oltre ad alcuni chiarimenti, in sostanza richiede l’integrazione del progetto architettonico con la rappresentazione grafica delle sezioni e dei prospetti. E’ evidente che quando si tratta la complessa materia di sanatorie edilizie che ad oggi non risultano ancora definite dal 1986, la prudenza è d’obbligo e la seppur remota possibilità che la stessa non venga più rilasciata non la si può neppure escludere con tutte le conseguenze del caso (demolizione del detto corpo a servizi

agricoli con porzione adibita ad allevamento suini).

\*\*\*

## **CORTE - MANUFATTI ED OPERE NON REGOLARI PRESENTI SULLA CORTE PARTICELLA 5**

Il bacino di stoccaggio liquami è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. In questa sede l'esperto non è in grado di poter affermare se all'epoca (1965) fosse stato obbligatorio o meno un titolo edilizio per l'esecuzione della detta opera. Qualora risultasse necessario procedere con una Sanatoria Edilizia, si dovrà almeno aggiornare la relazione Geologica con relativo collaudo per attestare la tenuta del detto bacino alla fuoriuscita dei liquami nel sottosuolo. Verificato ciò, la sanatoria sarà rilasciata a condizione che sia rilasciato il condono edilizio in itinere, visto che il bacino si potrà, se del caso, sanare solo con la presenza nel fabbricato qui trattato di una porzione legittimata all'uso di allevamento suinicolo.

Nel fabbricato ad uso servizi agricoli di cui sopra, sono stati realizzati due manufatti precari, posti in aderenza con i lati sud e nord del servizio agricolo medesimo. I due manufatti precari aventi la superficie complessiva di mq 17 ca., v. Tavola Grafica n° 3, non sono sanabili e devono essere demoliti integralmente.

Nella corte, sul retro del fabbricato colonico, insistono due corpi di fabbrica, aventi la superficie complessiva di mq 53 ca., v. Tavola Grafica n° 3, realizzati con struttura mista in legno e ferro, che risultando completamente abusivi e non sanabili, devono essere integralmente demoliti.

\*\*\*

**FABBRICATO COLLABENTE ad USO ABITAZIONE  
COLONICA (pc 14)**

✚ Trattandosi di fabbricato esistente da data ben anteriore al 01.09.1967 per il quale in Comune a Meldola non si sono rintracciati titoli edilizi di sorta, lo stesso è da ritenersi privo di abusi e/o difformità edilizie.

\*\*\*

✚ **Per tutti i fabbricati sopra trattati e descritti, fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **VISTO PER IL CASO DI SPECIE LA NOTEVOLE COMPLESSITA'** (data anche dalla mancata definizione della pratica di condono edilizio in itinere) **ritenendosi quale onere a carico e cura dell'acquirente, eventualmente anche quanto qui non descritto.**

\*\*\*

In riferimento a tutto quanto sopra descritto, per il completamento della pratica di condono edilizio ai fini dell'ottenimento del titolo in sanatoria e per la totale mancanza della cd. Abitabilità\Agibilità relativamente a tutti i fabbricati esistenti, l'esperto ritiene di **quantificare prudentemente, in riduzione dal valore di stima dell'immobile** al successivo *Punto L5.20.4 e L5.20.5* **l'importo di € 15.000,00** per i costi tecnici necessari all'ottenimento e definizione di quanto sopra, con **l'esclusione dei costi** necessari all'eventuale adeguamento di talune opere del fabbricato (scarico reflui, adeguamento impianti, eventuali interventi da farsi alle strutture

portanti e/o di fondazione e salvo se altro) che al momento non sono certi e noti e che qui non interessano, in quanto **l'intero compendio immobiliare sarà valutato nello stato in cui si trova.**

Per le **difformità edilizie non sanabili** previste in demolizione, si quantificherà di seguito la messa in pristino dei luoghi.

\*\*\*

**L'elenco delle opere abusive e difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo** in quanto in questa sede risulta difficile, **stante la notevole complessità del caso di specie**, potere indicare minuziosamente anche eventuali altre difformità, che si potrebbero riscontrare, dovute soprattutto a discrasie fra i progetti a suo tempo approvati e lo stato di fatto, ivi compreso il progetto di condono edilizio da integrare con le relative sezioni ed i prospetti.

Stante gli abusi edilizi e le difformità edilizie sopra elencati (ed anche per la visione dei terreni, gli attraversamenti dei medesimi dalle linee elettriche esistenti e quanto altro ancora), l'esperto ha **ritenuto necessario redigere le 3 Tavole Grafiche** più volte citate e rappresentative dell'intero compendio immobiliare, in quanto in assenza di una rappresentazione grafica adeguata, gli abusi, di diversa specie e natura, non sarebbero stati ben comprensibili all'acquirente dalla sola visione dei progetti allegati ai titoli edilizi originari.

Nella **Tavola Grafica n° 2**, vengono altresì **rappresentati i corpi di fabbrica**, denominati "esistenti ante 1967". **Tale definizione assunta dall'esperto, deriva unicamente dalla diretta visione dei medesimi (casa colonica e fabbricato collabente ad uso abitazione colonica), dalla rappresentazione del corpo di servizio agricolo lato ovest rispetto alla**

casa colonica esistente, in quanto così indicato nel progetto del condono edilizio (realizzazione anno 1965), mentre per il servizio agricolo posto sul lato est si è fatto riferimento al titolo edilizio del 1976

Si rimanda alla visione delle 3 Tavole Grafiche ed in particolare della Tavola Grafica n° 2 e n° 3.

\*\*\*

Non è stato eseguito un rilievo topografico del complesso immobiliare, per poter attestare le reali dimensioni dei vari corpi di fabbrica in loco e porle in comparazione con le dimensioni dei medesimi indicati nei progetti approvati, rimanendo tale aspetto interamente a carico dell'acquirente, con tutte le implicanze del caso, anche in ordine ad ulteriori difformità sopra non descritte.

\*\*\*

Per gli abusi edilizi e difformità edilizie riscontrate sanabili, si relazionerà al successivo *Punto L5.14*, mentre per gli abusi e le difformità non sanabili (sopra descritte che qui non si ripetono), si porrà in deduzione dal valore di stima dell'immobile, il costo della messa in pristino dei luoghi mediante demolizione integrale.

\*\*\*

## **QUANTIFICAZIONE COSTI MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI**

Trattandosi di opere di demolizione ivi comprese le opere di fondazione, con trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, l'esperto, al fine di quantificarne i costi da dedurre dal valore di stima dell'immobile, ha fatto riferimento al prezzario della locale Camera di Commercio ed ha assunto

informazioni presso due imprese edili del settore al fine di meglio poter quantificare i detti costi di demolizione.

**La risultanza finale** di tale verifiche, **somma l'importo complessivo arrotondato di € 5.500,00** circa che **sarà detratto** in seguito al *Punto L5.20.4 e Punto L5.20.5 dal valore di stima dell'immobile.*

\*\*\*

### **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.

\*\*\*



Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato (fatta eccezione per la pratica di Condono Edilizio n° 175 del 28.03.1986 prot. 4021 ad oggi non rilasciata in quanto carente di integrazione e per la quale il Comune, con mail del funzionario incaricato in data 20.01.2019 ha chiesto chiarimenti anche in ordine ai versamenti per l'oblazione eseguiti all'epoca ed apparsi non congrui) e nemmeno di conformità degli impianti accessori,

\*\*\*

**L5.14) 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.**

Da una verifica in loco accurata che l'acquirente dovrà eseguire con l'ausilio di proprio tecnico di fiducia, alcune delle opere difformi, potrebbero rientrare nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 di seguito riportato per intero, affinché l'acquirente possa prendere cognizione della normativa che regola le dette lievi difformità, anche se, vista la necessità di richiesta di Sanatoria Edilizia per le altre difformità riscontrate che non rientrano nella detta casistica, potrebbe risultare un percorso amministrativo poco interessante per l'acquirente, che resta comunque la persona deputata a decidere il da farsi, unitamente al proprio tecnico di fiducia, che dovrà incaricare per definire l'incombente.

## **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**, qui quantificati dall'Esperto in € 8.000,00 complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune che saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile, al *Punto L5.20.4 e L5.20.5*

Va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

\*\*\*

**DIFFORMITA' DA INTENDERSI NON ASSOGGETTABILI A SANATORIA IN QUANTO RIENTRANTI NELLA cd. TOLLERANZA**

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23

Si riporta di seguito l'articolo 19 bis della legge regionale n. 23\2004 che testualmente recita:

### ***Art. 19 bis - Tolleranza***

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, infine modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24)

***1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.***

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

1 ter. *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21- nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.*

1 quater. ***Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.***

\*\*\*

L'articolo 19 bis appare chiaro e parte delle difformità riscontrabili da un accurato rilievo dei luoghi, potrebbero rientrare nelle tolleranze sopra richiamate.

\*\*\*

Sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'immobile (non rilievi topografici) e sono state redatte dall'esperto 3 Tavole Grafiche esplicative, ritenendo con questo, che l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile, e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso il Comune competente e sia presso altri soggetti, se necessario; tenuto ulteriormente in conto, che l'intero compendio immobiliare (fabbricati) NON è dotato dell'Abitabilità\Agibilità e che una pratica di condono edilizio ad oggi non è stata definita dal 1986 per carenza di documentazione come da ultimo richiesta dal Comune con mail del 20.01.2019

\*\*\*

Essendo l'immobile oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle complesse difformità ed abusi edilizi sopra elencati (ivi compresa la pendenza della pratica di condono edilizio ad oggi non definita) e meglio rappresentati nelle Tavole Grafiche di riferimento, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica *pro tempore* vigente (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso il Comune di competenza (ufficio preposto, che per la complessità di tutta la materia sopra descritta, si consiglia di eseguire [le dette verifiche] con l'ausilio di proprio tecnico di fiducia), se quanto sopra riportato sia effettivamente alla data dell'acquisto vigente o se vi siano state o meno modifiche normative, o se queste siano in corso, che possano incidere su quanto sopra descritto,

in quanto, nel merito, la posizione del Comune di competenza potrebbe anche essere parzialmente o totalmente diversa, rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso [acquirente] tutti gli eventuali oneri e costi e situazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intera questione qui trattata (abusi edilizi e difformità edilizie, da rapportarsi ai titoli a suo tempo rilasciati e sopra descritti oltre alla pendenza di più volte citato condono edilizio) oltre all'eventuale verifica delle difformità che risultassero da non assoggettare a sanatoria in quanto da intendersi rientrare nella fattispecie dell'art. 19 bis della L.R. 23\2004).

\*\*\*

Quanto fin qui descritto è da ritenersi informativa prudentiale per l'acquirente, in quanto le ipotesi di cui sopra, nel momento in cui verranno discusse con il Comune, saranno analizzate minuziosamente dai tecnici comunali, quindi è possibile che quanto sopra relazionato e prospettato, possa in futuro anche non essere condiviso, quindi non approvato dai Funzionari preposti.

L'informativa prudentiale, si richiama anche per la necessaria ed attenta disamina della richiesta di Condonò Edilizio, pratica edilizia "aperta" poiché ad oggi non rilasciato il relativo titolo edilizio, in quanto ampio potere discrezionale nel merito è lasciato all'Amministrazione Comunale e per essa ai funzionari di volta in volta preposti all'esame di ogni singola pratica edilizia.

\*\*\*

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, ed al buon esito e conferma circa le ipotesi sopra descritte.

\*\*\*

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O NON QUANTIFICATO NEI COSTI O QUANTIFICATO IN MODO IMPRECISO (e quindi non detratto dal valore dell'immobile al successivo *Punto L5.20.4 e L5.20.5*), DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto e per il caso di specie, alla particolare complessità.

\*\*\*

#### **ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO**

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di competenza, fatta eccezione per la Sanatoria sopra citata, pratica n° 175 del 28.03.1986 prot. 4021, relativa a porzioni del compendio immobiliare (v. **Tavola Grafica n° 2 e n° 3**), e ad oggi non rilasciata per carenza documentale e grafica e verifiche in merito agli importi dell'oblazione a suo tempo versata (v. nel testo del presente elaborato pag. 86).

\*\*\*



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

Le ragioni di credito del precedente e degli altri creditori iscritti, sono di datazione successiva all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (*cd. terzo condono edilizio*) e quindi l'articolato del titolo **non risulta applicabile al caso di specie.**

**La pratica di Sanatoria e di Istanza per la demolizione degli abusi edilizi non sanabili** dovrà essere **presentata al Comune entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento Immobili** (art. 40 c. 6 L. 47\85 e art. 46 c. 5 del DPR 380\2001).

\*\*\*

**L5.15) 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.**

\*\*\*

**L5.16) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E' GIA' DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTA ATTESTAZIONE...**

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

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione del citato Attestato, che si allega (v. **doc. L5.08**)

**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)**

L'Attestato, visto l'utilizzo non è necessario (v. specifica dell'esperto di esenzione dall'obbligo dell'Attestato al Punto successivo).

L'Attestato redatto, unitamente alla dichiarazione di cui sopra, sarà consegnato successivamente dall'Esperto, in duplice originale, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

\*\*\*

***L5.17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. .... EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA***

Per quanto attiene ai **servizi agricoli (fabbricato ad uso deposito attrezzi, fienile e allevamento suinicolo)**, accatastati nell'insieme autonomamente (**foglio 67, particella 5 sub 2**, Categoria D\10), **sono esenti dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera c) del d. lgs. 192\2005

*c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianto di climatizzazione;*

ed in riferimento all'Allegato "A" art. 4 comma 1, lettera c) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1548 del 9 novembre 2020

*c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianto di climatizzazione;*

**Il fabbricato rurale** in questione, **risulta esente** dall'obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 “Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE”**, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi [...]

*c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);*

**Il fabbricato collabente ad uso abitazione colonica**, accatastato autonomamente (**foglio 67, particella 14**, Categoria A\4), **è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera c bis) del d. lgs. 192\2005

*c bis) gli edifici dichiarati inagibili o collabenti;*

ed in riferimento all'Allegato “A” art. 4 comma 1, lettera d) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1548 del 9 novembre 2020

*d) gli edifici dichiarati inagibili o collabenti;*

**Il fabbricato collabente** in questione, **risulta esente** dall'obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 “Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE”**, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi [...]

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

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

\*\*\*

**L5.18) 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....**

I fabbricati dell'intero compendio immobiliare risultano censiti al Catasto Fabbricati.

**In merito alla conformità delle planimetrie catastali e ad altre considerazioni, si rimanda al Punto L5.02.2.1**

Le planimetrie catastali dei vari fabbricati, depositate presso il *Catasto* di Forlì, sono state richieste dall'esperto ed allegate (v. citato doc. L5.02-A).

\*\*\*

**L5.19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...**

Le colture esistenti in loco, in taluni casi non collimano con le colture indicate visure catastali.

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

\*\*\*

**L5.20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.**

\*\*\*

**L5.20.1) CRITERI ADOTTATI**

Per il **fabbricato colonico ad uso abitazione con relativi servizi al piano terra** (ancorché accatastati questi unitamente agli altri servizi agricoli), **il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto **" più probabile valore di mercato " determinato per comparazione diretta mediante il metodo monparametrico con successiva riduzione del valore determinato, considerato** che non sono reperibili sul mercato fabbricati con **caratteristiche intrinseche** simili (stato di conservazione del medesimo, finiture, stato strutturale dell'intero fabbricato ed altre caratteristiche che ulteriormente possano influire sulla **riduzione del valore unitario ricavato per comparazione**); pertanto **si rende necessario procedere con il ragguaglio dei valori unitari** come di seguito determinati.

\*\*\*

Per i **servizi agricoli** (all'interno di un fabbricato è presente anche l'allevamento suinicolo), **il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto **" più probabile valore di mercato " ricavato per costo di ricostruzione deprezzato** non essendo possibile reperire dal mercato immobiliare elementi di comparazione dati da compravendite recenti di immobili simili. **Il deprezzamento** di seguito adottato **sarà diverso per i due fabbricati** adibiti a servizi agricoli, in quanto **gli stessi hanno caratteristiche diverse** fra loro.

\*\*\*

Per **il fabbricato collabente, il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto "**più probabile valore di mercato** " determinato mediante il **metodo complementare** in quanto **il fabbricato è interamente da ristrutturare ed il suo valore è assimilabile a quello di edificabilità.**

\*\*\*

Per **i 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**

\*\*\*

### **METODO PER COMPARAZIONE DIRETTA FABBRICATO COLONICO AD USO ABITAZIONE CON SERVIZI AL PIANO TERRA (pc 5)**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso ad abitazione**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto (non facili da ritrovare, viste le peculiarità e la vicinanza ai servizi agricoli e nell'insieme facente parte di una ampia azienda agricola). Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero fabbricato, che non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione presumibilmente dagli anni '60 del secolo scorso, fatto salvo per alcune dotazioni impiantistiche che si sono rese necessarie per un suo limitato utilizzo (boiler per acqua calda sanitaria al piano terra, bagno al piano primo non recentemente ristrutturato nelle finiture e sanitari con infisso esterno dell'epoca, alcune parti dell'impianto elettrico con canalette

esterne o sostituito, laddove quello esistente non era più utilizzabile, e salvo se anche per altro).

L'immobile oggetto di stima è stato meglio già descritto in precedenza (stato di conservazione già critico per un suo pieno utilizzo, viste anche alcune lesioni alle murature portanti del piano primo, impianti tecnologici per i quali non è dato sapere se tutti pienamente funzionanti o meno, visto il loro stato di vetustà); internamente l'abitazione al piano primo presenta finiture che evidenziano i segni della vetustà oltre il normale deperimento d'uso (pavimenti, infissi ecc.).

La corte dell'immobile, in comune con i servizi agricoli, non è delimitata ed in fatto è un tutt'uno con i medesimi, ulteriormente precisato che su porzione di essa transitano i mezzi agricoli per il loro rimessaggio nel deposito macchine agricole posto ad est rispetto al fabbricato colonico qui trattato, in quanto l'intero compendio immobiliare dei fabbricati posti sulla particella 5, prossimo alla via pubblica, è dotato di unico accesso dalla medesima.

Gli impianti, vista la datata epoca di realizzazione (non nota), sono stati dall'esperto ritenuti non conformi alle norme vigenti in quanto non è stato possibile visionare le Dichiarazioni di Conformità degli stessi; ulteriormente si richiama qui la necessità per l'acquirente, di farne verificare il corretto funzionamento da parte di tecnico specializzato ed abilitato e se del caso procedere con la realizzazione degli adeguamenti necessari al fine di salvaguardarne la sicurezza per i fruitori.



Si terrà inoltre conto del contesto della zona, a prevalente destinazione agricola; l'immobile è posto in zona collinare e **dista circa 9 Km dal centro del Comune capoluogo** riferito al **palazzo del Municipio**.

Si dovrà inoltre tenere conto della struttura portante (struttura in muratura da una e due *teste*) che indicativamente ha una vetustà oscillabile dai 100 ai 120 anni **realizzata in assenza di normativa antisismica**.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare **(grado di commerciabilità dell'immobile "bassa" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo)** e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima (vicinanza all'allevamento al momento dismesso).

Si deve però precisare, che l'abitazione, vista la peculiarità dell'intero compendio immobiliare, rappresenta "per l'intero compendio da stimare" un punto di forza, in quanto, se sistemata in modo da poter essere pienamente utilizzabile (almeno il piano primo), potrebbe ospitare la famiglia del futuro acquirente o i lavoratori addetti ai lavori agricoli.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla **superficie commercialmente vendibile**, che di seguito sarà calcolata.

\*\*\*

## **METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO – SERVIZI AGRICOLI (pc 5)**

La metodologia di stima per *costo di ricostruzione deprezzato* riguarda, in genere, la valutazione di immobili edificati a destinazione speciale (come quello in esame), con un ridotto mercato o senza mercato.

Per il caso di specie si rende necessario adottare questa metodologia estimativa, in quanto non vi sono, in zona (e nemmeno in altre zone analoghe o da ritenersi assimilabili del Comune di Meldola) immobili simili che compravenduti di recente si possano prendere in esame per operare una stima con diversa metodologia, quale la *comparativa diretta* ovvero attraverso l'utilizzo di *comparabili di mercato (market approach)*, avvalorati da rogiti notarili di immobili simili; nemmeno si sono riscontrati nel mercato immobiliare di Meldola e comuni limitrofi, comparabili dati da immobili simili posti in vendita attraverso agenzie immobiliari, cd. asking price.

Il valore dato dal *costo di ricostruzione deprezzato*, **sarà da ricondurre allo stato in cui si trovano i nostri immobili, ovvero per il deposito macchine agricole** con finiture minimali e la presenza degli infissi esterni quali le finestre *a nastro* nelle murature perimetrali ed il portone metallico di ingresso dotato di un impianto elettrico ridotto all'essenziale, mentre i **servizi agricoli** posti a ovest rispetto all'abitazione colonica e nei quali insiste una porzione adibita ad allevamento suini, di fatto priva di finiture di sorta ed assimilabile ad un fabbricato allo stato grezzo.

I due fabbricati adibiti a servizi agricoli hanno struttura portante costituita da elementi prefabbricati (pilastri e capriate in copertura) con copertura a due falde. **La copertura del servizio agricolo posto a ovest, in parte è crollata ed è costituita da lastre in eternit.**

Gli impianti esistenti (nel deposito macchine agricole in quanto nell'altro fabbricato non ve ne sono) dovranno essere tutti collaudati ed oggetto di manutenzione ed integrazione laddove necessario, per renderli conformi alle norme vigenti ed idonei per il rilascio della Dichiarazione di Conformità degli Impianti.

**Trattandosi di dati** che l'esperto attingerà sia da conoscenza personale e sia dal Listino della locale Camera di Commercio, e **che questi ultimi si riferiscono all'opera finita**, i valori dei costi come determinati dal detto Listino, **saranno da ridurre di circa il 60% per il deposito macchine agricole e di circa il 70% per l'altro servizio agricolo, per rapportarli allo stato dei due fabbricati oggetto di stima e sopra descritti (che necessitano di notevoli manutenzioni, soprattutto il servizio agricolo posto sul lato ovest)** e tenuto ulteriormente in conto che i costi per la messa in pristino dei luoghi, dati dalla demolizione integrale dei manufatti insistenti sulla corte ed in aderenza al servizio agricolo lato ovest, sono stati distintamente già quantificati e saranno posti in detrazione dal valore di stima dell'immobile (*Punto L5.20.4 e L5.20.5*).

**La riduzione del costo di ricostruzione** come di seguito ricavato desunto dal Listino della locale CCIAA **del 60% e 70%** è da intendersi **comprensiva della percentuale di deprezzamento dell'immobile**, tenuto conto delle caratteristiche dello stesso e tenuto ulteriormente in conto della

sua struttura portante e della vetustà; **la data di costruzione dei distinti fabbricati**, meglio si rileva dalla visione della **Tavola Grafica n° 2**.

I due fabbricati sono stati costruiti **in assenza di normativa sismica**.

Il *costo di ricostruzione deprezzato* si dovrà riferire ad immobili, **aventi destinazione d'uso rurale\capannoni agricoli con struttura portante in pilastri e capriate prefabbricate** (assimilabili a quelli di una piccola struttura produttiva sempre di destinazione speciale), con similari o analoghe caratteristiche di quelli in oggetto.

Si terrà infine in conto per la determinazione del *costo di ricostruzione deprezzato* delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto (le caratteristiche estrinseche possono influenzare i costi per quanto riguarda l'accessibilità al cantiere, che per il caso in esame si ritengono normali).

Considerato che per l'immobile oggetto di stima, si può ipotizzare ai fini della sua **appetibilità di mercato, l'utilizzo attuale a servizi agricoli in quanto l'allevamento suinicolo è di fatto dismesso**, tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare, si ritiene di poter **qualificare** il **grado di commerciabilità dell'immobile "basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo**).

Il valore di stima determinato mediante il metodo del *costo di ricostruzione deprezzato*, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro da riferire alla **superficie commercialmente vendibile**, che di seguito sarà calcolata.

**La consistenza delle opere da stimare**, si rileva dall'esame della **Tavola Grafica n° 3** – .... Superfici delle varie porzioni dei fabbricati.... e dalla **Tavola Grafica n° 2** – Stato di fatto dei fabbricati con esplicita dei titoli edilizi ed epoca di costruzione dei medesimi.

\*\*\*

## **FABBRICATO COLLABENTE (pc 14)**

### **METODO COMPLEMENTARE**

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

\*\*\*

Il fabbricato collabente è posto in zona collinare ma attorno al medesimo è fattibile la realizzazione di un'ampia corte abbastanza pianeggiante; resta un fabbricato di difficile accesso stante lo stato della strada interna che dalla via pubblica raggiunge il fabbricato collabente.

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

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

Il valore ricavato sarà comprensivo del valore del terreno (corte) sulla quale attualmente il detto fabbricato insiste (pc 14 di mq 791).

Considerato che per l'immobile oggetto di stima, si può ipotizzare ai fini della sua appetibilità di mercato, un utilizzo equivalente a quello attuale (abitazione), tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare, si ritiene di poter qualificare il grado di commerciabilità dell'immobile "basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) stante il grado di complementarietà che il fabbricato ed il terreno agricolo assumono vicendevolmente nell'insieme, considerato che nell'azienda esiste già un altro fabbricato colonico, in posizione più facilmente raggiungibile e che necessita di minori opere per essere ricondotto a condizioni abitabili.

Il valore di stima determinato mediante il metodo *complementare*, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro da riferire alla superficie edificabile del fabbricato, data da quella attualmente esistente (somma della superficie del piano terra e piano primo) che si ritiene nel valore determinato comprensiva della attuale corte (pc 14 di mq 791).

\*\*\*

## **TERRENI AGRICOLI (foglio 67)**

### **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, lavorabile per una superficie pari ai 2\3 ca. rispetto a quella complessiva catastale dei soli terreni agricoli con l'esclusione quindi delle corti dei fabbricati; ha andamento inclinato ed ha un ottimo fronte strada ed è ubicato lungo la strada Bivio Teodorano-Piandispino da riferirsi al civico 37.

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. L5.05) 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 e vigneto), tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare, si ritiene di poter **qualificare** il **grado di commerciabilità dell'immobile "normale"** rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo).

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

\*\*\*

## **L5.20.2) 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, per trattazione relativa alla costruzione di altri immobili simili con vocazione agricola e per informazioni assunte direttamente presso imprese edili qualificate (sono state interpellate due imprese edili qualificate), oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari) per il fabbricato colonico ad uso abitativo.

Infine, si è fatto anche riferimento ai valori medi indicati nel Listino delle Opere Edili della Camera di Commercio di Forlì-Cesena del 2019 (ultimo disponibile) adeguatamente rivalutati.

\*\*\*

### **ABITAZIONE COLONICA (pc 5)**

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di numerosi altri immobili nel Comune ove posti gli immobili, oltre ad informazioni assunte dal medesimo presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

Va qui ulteriormente precisato, che il detto immobile è in fatto complementare all'intera azienda agricola, quindi la valutazione immobiliare dovrà tenere conto di questo, in quanto l'immobile abitativo non gode di una sua diretta *appetibilità* commerciale ed inoltre la zona (agricola collinare) nella quale è posto il medesimo ha un dinamismo commerciale basso.



Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, per l'immobile oggetto di stima, è di **€ 400,00 al mq.**

**Il valore unitario di cui sopra espresso dall'esperto**, tiene già conto dello **stato di conservazione attuale** dell'immobile, della sua ubicazione oltre all'indice di prestazione energetica.

I valori assunti presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari) hanno dato valori molto simili, **tenuto ulteriormente in conto dello stato di conservazione dell'immobile.**

\*\*\*

### **VALORI OMI**

Necessita premettere che i valori OMI di seguito indicati, sono da intendersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, quale mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari; quindi i detti parametri, qualora non allineati per difetto o per eccesso con quelli di mercato, come reperiti o di conoscenza diretta dell'Esperto, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

I valori OMI di riferimento per la *Zona Extraurbana* (ove posto il nostro immobile) relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2022, per **destinazioni di tipo residenziale – civile abitazione** in stato di conservazione NORMALE e da referirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €/mq 850,00 ad un massimo €/mq 1.150,00

Le caratteristiche dell'immobile definito dai parametri OMI, non rispecchiano quelle del nostro fabbricato.

Il rapporto dello stato di conservazione (valori OMI e stato di conservazione dell'immobile da stimare) ne impone indicativamente una riduzione che in termini percentuali deve oscillare fra il 50 ed il 60% oltre ad una ulteriore riduzione da farsi per la collocazione oggettiva dell'immobile nello stesso contesto cortilizio dei servizi agricoli.

Operando dal valore medio OMI (€\mq 1.000,00) una riduzione di circa il 50% per lo stato di conservazione oltre ad altra riduzione del 20% per il contesto cortilizio in cui il fabbricato si trova, si arriva al valore di €\mq 400,00 noto all'esperto ed assunto tramite informazioni dagli operatori del settore.

Il caso di specie, per proprie peculiarità, non riscontra nei valori OMI una diretta corrispondenza.

\*\*\*

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

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.

\*\*\*

Si ritiene che **il valore come sopra indicato di € 400,00 al mq sia congruo**, in quanto nel medesimo si ricomprende sia lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima e sia il contesto nel quale lo stesso si trova.

**Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario di cui sopra** di **€ 400,00 al mq** per le motivazioni ed i riferimenti sopra indicati.

Il valore di cui sopra, tiene conto *in primis*, dello **stato di conservazione dell'immobile, dell'epoca di costruzione e contesto in cui il medesimo si trova.**

\*\*\*

### **SERVIZI AGRICOLI (PC 5)**

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, mediato con i valori unitari dati dalle informazioni assunte, tutti relativi al *costo di ricostruzione* di un immobile simile a quello oggetto di stima avente struttura portante in prefabbricato con altezze interne variabili dai 4 ai 6 metri alla capriata che funge anche da tirante per la copertura a due falde, per lo stato in cui lo stesso ora si trova, sopra ampiamente descritto, è di **€ 250,00 al mq** (media fra il valore €/mq 200,00 minimo ed il valore di €/mq 300,00 quale massimo) per il corpo adibito ad uso ricovero macchine agricole e di **€ 175,00 al mq** (media fra il valore €/mq 150,00 minimo ed il valore di €/mq 200,00 quale massimo) per il corpo adibito ad uso servizi agricoli ove posto anche l'allevamento suini ora dismesso .

**Il valore unitario di cui sopra**, tiene già conto dello stato di conservazione attuale dell'immobile e sua vetustà e quindi da intendersi già deprezzato.

Al valore del *costo di ricostruzione* di cui sopra, si deve **aggiungere l'incidenza del valore della quota parte di corte**, che per il caso di specie

(vista la riduzione operata per lo stato di conservazione e finiture del fabbricato) si ritiene congrua in una **percentuale del 5%** che ricomprende anche le opere sulla stessa insistenti (bacino stoccaggio liquami e salvo se anche per altre).

Ulteriormente **si devono aggiungere i costi per spese tecniche** ed oneri comunali (questi molto bassi, vista la destinazione rurale), che si quantificheranno in **percentuale del 7,5%** rispetto al *costo di ricostruzione* di seguito determinato.

\*\*\*

#### **FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI FORLÌ'-CESENA**

Si deve precisare che il Listino della locale CCIAA anche per le opere compiute relative ad immobili che per analogia si possono intendere simili a quello qui oggetto di stima, si riferiscono all'anno 2017, confermati senza variazione (ad eccezione del costo della sola mano d'opera) anche per gli anni 2018 e 2019 e successivamente non sono usciti listini in aggiornamento.

Il valore unitario che per immobili simili si desume dal detto Listino è pari ad €\mq 510,25 per l'opera finita.

Per rapportare tale valore all'annualità in corso, visti gli aumenti dei prezzi dal 2019 ad oggi, soprattutto per le materie prime, necessita congruare in aumento il valore di cui sopra di una percentuale di almeno il 10%

Da ciò ne deriva che il valore unitario diviene il seguente:

€\mq 510,25 x 1,10 = €\mq 561,28 che si arrotonda ad **€\mq 561,00**

**Il costo di cui sopra si riferisce ad un fabbricato nuovo e ultimato;** per portare il costo dal finito al *costo di ricostruzione deprezzato* **relativo allo stato in cui si trova l'immobile** oggetto di stima, già comprensivo del deprezzamento, si deve **ridurre il valore** sopra determinato **del 60%** per tutte le motivazioni fin qui ampiamente descritte.

Il **valore unitario** del *costo di ricostruzione deprezzato* dato dalle informazioni attinte presso la **locale Camera di Commercio**, con ragguaglio dei valori per le motivazioni fin qui ampiamente descritte, diviene il seguente:

$$\text{€\mq 561,00} \times -60\% = \text{€\mq 561,00} - 336,60 = \text{€ 224,40 arr. } \underline{\underline{\text{€\mq 224,00}}}$$

#### **VALORI OMI**

Per la tipologia dell'immobile oggetto di stima, non vi sono Valori OMI di riferimento.

\*\*\*

#### **VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO**

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile relativa al solo fabbricato, che sarà dato dalla media dei due valori sopra determinati, l'uno dato dalla conoscenza diretta dell'esperto mediato a seguito delle informazioni assunte presso imprese edili qualificate che ammonta ad €\mq 250,00 e l'altro dato dal listino della locale Camera di Commercio, opportunamente *deprezzato* come sopra meglio descritto, che è stato determinato in €\mq 224,00

**Il valore medio del costo di ricostruzione deprezzato** relativo al fabbricato ad uso **deposito macchine agricole** risulta dalla media dei valori di cui sopra:

$$(\text{€}\backslash\text{mq } 250,00 + \text{€}\backslash\text{mq } 224,00) : 2 = \text{€}\backslash\text{mq } 237,00$$

Per determinare il **costo complessivo finale di ricostruzione deprezzato**, si **dovranno aggiungere al valore di cui sopra, l'incidenza del valore della corte che ricomprende le opere su di essa realizzate e quella dei costi tecnici ed oneri comunali**, come sopra in percentuale già determinati, rispettivamente del 5% per l'incidenza della corte ed opere su di essa esistenti e del 7,5% per le spese tecniche ed oneri comunali.

\*\*\*

**Per analogia** con il conteggio fin qui eseguito per la determinazione del valore unitario di ricostruzione deprezzato da riferirsi al servizio agricolo uso deposito macchine agricole, l'altro **fabbricato di minor valore** ad uso **fienile e allevamento suini** dismesso, avrà un valore determinato con la stessa metodologia di cui sopra, pari ad **€\mq 168,30** che mediato con il valore noto all'esperto di **€\mq 175,00** porta ad un **valore medio del costo di ricostruzione deprezzato** relativo al fabbricato ad uso **servizi agricoli con allevamento suini dismesso** di **€\mq 172,00** arrotondato.

Per determinare il **costo complessivo finale di ricostruzione deprezzato**, si **dovranno aggiungere al valore di cui sopra, l'incidenza del valore della corte che ricomprende le opere su di essa realizzate e quella dei costi tecnici ed oneri comunali**, come sopra in percentuale già determinati, rispettivamente del 5% per l'incidenza della corte ed opere su di essa esistenti e del 7,5% per le spese tecniche ed oneri comunali.

\*\*\*

## **ABITAZIONE COLLABENTE**

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di numerosi altri immobili nel Comune ove posti gli immobili, oltre ad informazioni assunte dal medesimo presso operatori del settore (agenzie immobiliari).

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

Le informazioni e prezzi così ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta trattato.

Stante quanto sopra, il valore unitario di riferimento e di conoscenza dell'Esperto, per un immobile similare finito, posto nella medesima zona ed avente medesima destinazione d'uso (abitativa) è di **€ 1.200,00 al mq** valore questo da riferirsi alla superficie commerciale dell'immobile preso in esame.

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

Dovendo determinare il valore del fabbricato collabente, mediante il metodo di stima *complementare* l'incidenza media dei valori dei terreni con potenzialità edificatoria, in media oscilla in una forbice di percentuale dal 10

al 25% (dipende dalle posizioni; se di pregio anche il 25%).

**Nel nostro caso si ritiene di dover applicare la percentuale minima del 10% in quanto il fabbricato è posto molto al di fuori del centro in contesto prevalentemente agricolo e da RIDURRE ULTERIORMENTE DEL 25% per l'incidenza dei costi dovuti alla messa in funzione dello stradello interno che collega il detto fabbricato alla via pubblica.**

I valori assunti presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari) hanno dato valori molto simili, **tenuto ulteriormente in conto dello stato di conservazione dell'immobile preso a riferimento.**

\*\*\*

#### **VALORI OMI – FABBRICATI RESIDENZIALI**

Necessita premettere che i valori OMI di seguito indicati, sono da intendersi, anche per l'Agenzia delle Entrate, quale mero riferimento valutativo delle quotazioni immobiliari; quindi i detti parametri, qualora non allineati per difetto o per eccesso con quelli di mercato, come reperiti o di conoscenza diretta dell'Esperto, non saranno tenuti in considerazione, previa motivazione delle cause degli eventuali scostamenti di valore.

I valori OMI di riferimento per la Zona Colline del Montone e del Bidente, Valdinoce, Teodorano, Vitignano [codice zona OMI R1 ove posto il nostro immobile) relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 2° semestre 2022, per **destinazioni di tipo residenziale – civile abitazione** in stato di conservazione NORMALE e da  riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €/mq 850,00 ad un massimo €/mq 1.150,00 mentre per la tipologia di **vill** in stato di conservazione NORMALE e da  riferirsi



alla superficie lorda, vanno da un minimo di €/mq 970,00 ad un massimo €/mq 1.250,00

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

\*\*\*

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

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

**Valore del fabbricato al finito €/mq 1.200,00**

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

\*\*\*

Si ritiene che **i valori come sopra indicati siano congrui**, in quanto nei medesimi si ricomprende anche il valore della corte dell'esistente fabbricato collabente di mq 791 catastali.

**Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare i valori unitari di cui sopra di € 1.200,00 al mq per il fabbricato finito e la percentuale del 10% da riferirsi all'area con potenzialità edificatoria, ulteriormente da ridurre del 25% per le motivazioni sopra descritte** (incidenza dei costi dovuti alla messa in funzione dello stradello interno che collega il detto fabbricato alla via pubblica).

\*\*\*

### **TERRENI AGRICOLI (foglio 67)**

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

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

-**vigneto €\mq 3,00** equivalenti ad €\Ha 30.000,00 (mq 42.500)

-**seminativo €\mq 1,50** equivalenti ad €\Ha 15.000,00 (mq 236.000)

-**incolto sterile\calanchi €\mq 0,25** equiv. ad €\Ha 2.500,00 (mq 141.234)

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

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

\*\*\*

### **VALORI AGRICOLI MEDI**

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

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

Il terreno oggetto di stima, è coltivato a vigneto, seminativo ed in parte incolto, ove anche insistente il piccolo laghetto, ricordando per questo, che è privo di autorizzazione.

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

\*\*\*

**I valori di cui sopra, non tengono conto delle servitù di elettrodotto date dalle linee elettriche esistenti** che attraversano i terreni; **se ne terrà conto in sede di determinazione del valore finale, operando una riduzione sui terreni del 2,5%.**

\*\*\*

### **L5.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

***DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI PER LE COSTRUZIONI (ABITAZIONE COLONICA, CAPANNONE USO RIMESSAGGIO MACCHINE AGRICOLE e SERVIZIO AGRICOLO con ALLEVAMENTO SUINI ora dismesso, TUTTI nella PC 5 OLTRE al FABBRICATO COLLABENTE PC 14)***

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per ***superficie commerciale*** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La ***determinazione delle consistenze*** è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I ***rapporti mercantili superficiali*** sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. **I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

**I rapporti mercantili**, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM–**, trattandosi di

**metodologia di determinazione delle consistenze**, prevista nella **NORMA UNI 11612\2015**, al **punto 5.6 Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze**.

Nel caso di specie, viste le diverse destinazioni d'uso indicate tutte nel titolo del presente paragrafo, **talune superfici saranno oggetto di ragguaglio**, mentre per la determinazione delle superfici lorde è stato utilizzato il S.I.M. e l'E.V.S. come di seguito descritti.

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

Il **criterio adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM)** comporta la determinazione delle **superfici costituite dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di 1\2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi**.

**Le superfici** delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL–* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

**La superficie commerciale dell'immobile**, distinta per ciascun fabbricato in riferimento alla sua destinazione d'uso, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di “ragguaglio”, in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

**La superficie commerciale**, come sopra descritta e di seguito analiticamente calcolata, **è da ritenersi congrua sia per l'applicazione del valore determinato con il metodo *monoparametrico* della comparazione diretta** per l'abitazione colonica, **sia per l'applicazione del valore unitario del costo di ricostruzione deprezzato** sopra determinato e **sia per l'applicazione del metodo del valore *complementare*** per il fabbricato collabente, per il quale si farà riferimento alla sua totale superficie lorda.

## ***TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e***

### ***PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO***

Trattandosi di **immobile composto da diversi fabbricati** come sopra meglio descritti anche nella loro destinazione d'uso, **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato attraverso il metodo del *costo di ricostruzione deprezzato*, il metodo della *comparazione diretta* ed il metodo del valore *complementare* sarà la **superficie degli stessi, computata al lordo delle murature**, cd. "**superficie commerciale**", **superfici queste tutte determinate** da misurazioni effettuate sia in loco (in parte) e sia sulle planimetrie, di cui alle **3 TAVOLE GRAFICHE** redatte dall'esperto, e sopra **più volte descritte nei loro singoli contenuti**.

**Le superfici** come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visti gli allegati di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

**Le superfici lorde** delle varie e singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto L5.02.4 –descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nelle planimetrie delle **3 TAVOLE GRAFICHE** redatte dall'esperto, citati doc. L5.03-A, L5.03-B e L5.03-C, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

**La Tavola Grafica n° 3 è specifica e rappresentativa di tutte le SUPERFICI LORDE delle singole porzioni dei vari corpi di fabbrica.**

\*\*\*

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

\*\*\*



## 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>
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>334,06</b>
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					<b>- 0,06</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>334,00</b>

\*\*\*

**TERRENO AGRICOLO**

**Riepilogo superfici e coltivazioni in atto** (v. *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.

\*\*\*

## **L5.20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE** **FABBRICATO USO ABITAZIONE COLONICA**

### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO** **DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA** **MONOPARAMETRICO (PUNTO L5.20.2)**

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:

Superficie commerciale mq 291,00 x €/mq 400,00 = **€ 116.400,00**

\*\*\*

## **SERVIZI AGRICOLI – CORPO LATO EST**

### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO** **DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA DEL COSTO** **DI COSTRUZIONE DEPREZZATO (PUNTO L5.20.2)**

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:

Superficie commerciale mq 304,00 x €/mq 237,00 = € **72.048,00**

Incidenza costo terreno 5% su € 72.048,00 = € **3.602,40**

Incidenza spese tecniche 7,5 % su € 72.048,00 = € **5.403,60**

---

**TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE** € 81.054,00

arrotondato ad **€ 81.000,00**

\*\*\*

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

### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO (PUNTO L5.20.2)**

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:

Superficie commerciale mq 141,00 x €/mq 172,00 = € **24.252,00**

Incidenza costo terreno 5% su € 24.252,00 = € **1.212,60**

Incidenza spese tecniche 7,5 % su € 24.252,00 = € **1.818,90**

---

**TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE** € 27.283,50

arrotondato ad **€ 27.500,00**

\*\*\*

## **FABBRICATO COLLABENTE**

### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA COMPLEMENTARE (PUNTO L5.20.2)**

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:

Superficie commerciale mq 334,00 x €/mq 120,00 = € **40.080,00**

Riduzione del 25% (stato del vialetto interno di collegamento con la via pubblica) su € 40.080,00 = € **-10.020,00**

---

**TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE** € 30.060,00

arrotondato ad **€ 30.000,00**

## **TERRENI AGRICOLI**

### **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL METODO DI STIMA MONOPARAMETRICO (PUNTO L5.20.2)**

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:

Superfici catastali

-**vigneto** mq 42.500 ca. x €/mq 3,00 = € 127.500,00

-**seminativo** mq 236.000 ca. x €/mq 1,50 = € 354.000,00

-**incolto** mq 141.234 ca. x €/mq 0,25 = € 35.308,50

---

Totale valore provvisorio = € 516.808,50

Riduzione 2,5% per servitù linee elettriche

e servitù accesso altri terreni limitrofi € -12.920,21

---

**TOTALE VALORE DI MERCATO TERRENI** € 503.888,29

arrotondato ad **€ 504.000,00**

\*\*\*

### **RIEPILOGO VALORI IMMOBILIARI**

DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
ABITAZIONE COLONICA	116.400,00	
SERVIZI AGRICOLI – CORPO LATO EST	81.000,00	
SERVIZI AGRICOLI – CORPO LATO OVEST	27.500,00	
FABBRICATO COLLABENTE USO ABITAZIONE COLONICA	30.000,00	
TERRENI AGRICOLI	504.000,00	
<b>TOTALE VALORE DEI VARI CESPITI IMMOBILIARI</b>	<b>758.900,00</b>	

\*\*\*

**+DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA e COMPLETAMENTO  
PRATICA CONDONO EDILIZIO e RICHIESTA AGIBILITA'**

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € **8.000,00** per la Sanatoria ed € **15.000,00** per le sole **spese tecniche** relative al **completamento della pratica di condono edilizio** (come richiesto dal Comune) oltre alla **richiesta dell'Abitabilità\Agibilità**; si rimanda rispettivamente al *Punto L5.14 e Punto L5.13.3*

\*\*\*

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

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € **5.500,00**; si rimanda al *Punto L5.13.3*

\*\*\*

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

Per l'immobile in oggetto, necessita la redazione di nuove planimetrie catastali (soprattutto una volta terminato l'iter della pratica di condono edilizio); i costi sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € **6.000,00** (v. *Punto L5.02.02.1*) e saranno detratti dal valore dell'immobile.

\*\*\*

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

Il valore unitario come espresso al precedente *punto L5.20.2* ha già tenuto conto del deprezzamento dovuto alla vetustà e dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

\*\*\*

**+DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO**

Gli immobili pignorati, sono detenuti dall'esecutato; pertanto gli stessi dovranno essere lasciati liberi all'acquirente e quindi nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

\*\*\*

**+DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI**

Non ne sono risultati, pertanto nessuna riduzione sarà operata in tal senso.

\*\*\*

**+DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

**NON vi sono spese condominiali insolute** in quanto l'immobile non fa parte di un complesso condominiale. Nulla si deve dedurre in tal senso.

\*\*\*

**+DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI NON EMENDABILI EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI, MA NON RICONTRATI DALLLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.**

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto OLTRE** ad eventuali danni, emendabili e non, se e **come esistenti in loco** ed in quanto non riscontrati dallo stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti dal precedente punto relativo allo stato d'uso e manutenzione.

\*\*\*

## **L5.20.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto di stima, **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta ad **€ 652.000,00** diconsi euro seicentocinquantaduemila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

### **RIEPILOGO**

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'intero compendio immobiliare	+ 758.900,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia e soli costi tecnici per il completamento pratica di condono edilizio e richiesta Abitabilità\Agibilità (e 8.000,00 Sanatoria + € 15.000,00 costi tecnici)	-23.000,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	-5.500,00	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali.	-6.000,00	
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	+ 724.400,00	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 724.400,00 x 0,10 = € 72.440,00)	- 72.440,00	



11	VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	+ 651.960,00	
12	ARROTONDAMENTO in PIU'	40,00	
13	VALORE FINALE DI STIMA INTERO COMPENDIO IMM.	<b><u>652.000,00</u></b>	

\*\*\*

**L5.21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

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

**L'immobile è di tipo complesso** composto da diversi “sotto immobili” che però sono legati nell'insieme a formare un tutt'uno. **Si sarebbe potuto stralciare** l'abitazione collabente dal resto (vista la presenza di un'altra abitazione colonica), ma ciò avrebbe creato una servitù che avrebbe ridotto il valore della residua azienda (visto poi il basso valore di mercato del detto fabbricato collabente).

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.

\*\*\*

**L5.22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;**

**INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

**Abitazione** al piano 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 **bacino 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 e dista 9 Km dal centro storico di Meldola, preso a riferimento il palazzo del Municipio.

\*\*\*

L'intero compendio immobiliare, è composto, da un aggregato di fabbricati la cui, **puntuale descrizione è riportata analiticamente al precedente Punto L5.02.04 a cui si rimanda integralmente** anche per la presa visione di **tutte le superfici delle varie porzioni dei vari fabbricati, che dettagliatamente sono state indicate** evitando così di replicare qui, le stesse informazioni sopra già descritte.

Ulteriormente si rimanda alla integrale visione delle **3 Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, che in sintesi si riferiscono a:

**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**;

Le **Tavole Grafiche** redatte dall'esperto, **dalla n° 1 alla n° 3** sono state allegate rispettivamente, v. citati doc. L5.03-A, L5.03-B e L5.03-C

\*\*\*

## **SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DA LINEE ELETTRICHE AEREE ESISTENTI**

Si rimanda integralmente al precedente *Punto L5.02.04*

\*\*\*

## **SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI**

Si rimanda al *Punto L5.02.4*

\*\*\*

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

**Si rimanda integralmente al *Punto L5.02.4***

\*\*\*

### **VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE**

L'intero compendio immobiliare potrebbe essere locato, previo ottenimento delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti per i fabbricati utilizzabili (abitazione colonica e deposito attrezzi e macchine agricole) al canone di € 1.300,00 al mese pari ad € 15.600,00 all'anno.

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

\*\*\*

### ***L5.23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....***

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

\*\*\*

### ***L5.24) 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*

\*\*\*

**L5.25) 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)

\*\*\*

**L5.26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI  
SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....**

Il fabbricato colonico non risulta abitato.

\*\*\*

**L5.27) 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.

\*\*\*

**L5.28) 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.**

\*\*\*

**L5.29) 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).

\*\*\*

**L5.30) 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.**

\*\*\*

**L5.31) 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.**

\*\*\*

### **L5.32) 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.

\*\*\*

## **L5.33) ALLEGATI - LOTTO 5**

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO;

DOC. L5.02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (abitazione colonica, servizi agricoli, fabbricato collabente); MAPPA CATASTALE perimetrata, rappresentativa dell'intera superficie dei terreni per mq 425.466; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;

DOC. L5.03) TAVOLA GRAFICA n° 1 – STATO DI FATTO DELL'INTERO PODERE per SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE, RAPPRESENTAZIONE DEI TERRENI PER I QUALI INSISTE IN FATTO IL DIRITTO DI PASSAGGIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO E TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI;  
TAVOLA GRAFICA n° 2 – STATO DI FATTO DEI FABBRICATI (abitazione colonica, servizi agricoli, fabbricato collabente) CON RIFERIMENTO DEI TITOLI EDILIZI CHE NE HANNO CONSENTITO L'EDIFICAZIONE;

TAVOLA GRAFICA n° 3 – DIFFORMITA' e ABUSI EDILIZI E RAPPRESENTAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE SINGOLE PORZIONI CHE COMPONGONO CIASCUN FABBRICATO;

DOC. L5.04) FOTO ESTERNI ED INTERNI DELL'ABITAZIONE COLONICA, SERVIZI AGRICOLI, FABBRICATO COLLABENTE E DEI TERRENI;

DOC. L5.05) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

DOC. L5.06) PRECEDENTI EDILIZI e CONDONO EDILIZIO AD OGGI NON DEFINITO;

DOC. L5.07) STRALCI DEL RUE – PSC – RISCHIO IDROGEOLOGICO;

DOC. L5.08) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (casa colonica).

\*\*\*

Cesenatico lì 3 ottobre 2023

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

*Geom. Massimo Magnani*