

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

TRIBUNALE DI FORLI'
Esecuzione Immobiliare n° 40\2019

alla quale sono state riunite la

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

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
con ALLEGATI

LOTTO 6
Comune di Civitella di Romagna, località Giaggiolo
Abitazione colonica, servizi agricoli con
allevamento suini (in parte crollato), abitazione
collabente e terreni agricoli (sup. compl. azienda mq 285.843)

ESPERTO DESIGNATO: Geom. Massimo Magnani

CUSTODE DESIGNATO: Dott.ssa Sonia Valeriani

SOMMARIO
LOTTO 6
CIVITELLA DI ROMAGNA – LOCALITA' GIAGGIOLO

		PREMESSA	pag.	3
L6	02	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag.	9
L6	02.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	9
L6	02.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	13
L6	02.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.	pag.	18
L6	02.3	DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag.	23
L6	02.3.1	COMMENTI	pag.	28
L6	02.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	29
L6	02.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	56
L6	03	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	68
L6	03.1	PROPRIETA'	pag.	68
L6	03.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.	68
L6	03.2.1	COMMENTI	pag.	69
L6	03.2.2	VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.	70
L6	03.3	TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	70
L6	04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE e/o DOC. IPOCATASTALI	pag.	70
L6	05	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	74
L6	06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	74
L6	07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	75
L6	08	VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	76
L6	08.1	VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.	76
L6	08.2	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	77
L6	08.3	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	78
L6	09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	82
L6	10	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	82
L6	11-12	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	83
L6	13	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	84
L6	13.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	84
L6	13.1.1	COMMENTI	pag.	89
L6	13.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	91
L6	13.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.	pag.	92
L6	14	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	99
L6	15	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	106
L6	16	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	107
L6	17	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	108
L6	18	AGGIORNAMENTI CATASTALI – CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	109
L6	19	VARIAZIONI CULTURALI	pag.	110
L6	20	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	111
L6	20.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	111
L6	20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	120
L6	20.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	132
L6	20.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	138
L6	20.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	142
L6	21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.	144
L6	22	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	145
L6	23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	147
L6	24	CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.	147
L6	25-26	VISURA CAMERA DI COMMERCIO SOC. ESECUTATA; CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.	148
L6	27	CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.	148
L6	28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.	148
L6	32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	151
L6	33	ELENCO ALLEGATI	pag.	151

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 ha già dato risposta con avvenuta consegna degli elaborati e relativi allegati per quanto da riferirsi ai Lotti dal n° 1 al n° 5, **mentre resta da dare risposta ai quesiti posti dal G.E. per quanto attiene al presente compendio immobiliare -Lotto 6-**, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed i vari sopralluoghi (vista la corposità del compendio immobiliare oggetto di stima), con primo sopralluogo in loco in data 21.06.2023 con la presenza del **Custode dell'immobile (Dott.ssa Sonia Valeriani)**, descrivo quanto segue:

LOTTO 6

PREMESSA ALLEGATI

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

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

LOTTO 1

Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate n° 14

Fg 8 particella 54 sub 1 (A\3 - abitazione)

Fg 8 particella 54 sub 2 (D\10 – allevamento suinicolo)

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

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

LOTTO 2

Comune di Meldola – Strada del Francolini n° 5

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

Eg 65 particella 84 – terreno agricolo mq 11.867

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

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

LOTTO 3

Comune di Meldola – Strada Rocca delle Caminate n° 16

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

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

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

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

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

agricoli e piccolo allevamento suini con vasca liquami)

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

Eg 67 varie particelle di terreno agricolo sup. mq 419.734

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

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

via Podere Traversagne di Sotto n° 103

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

servizi e allevamento suini con concimaia)

Eg 32 particella 26 (F\2 abitazione collabente)

Eg 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 Podere Traversagne di Sotto 103

***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), unitamente alla PEC per la terza comunicazione, si allegano (v. doc. 01)

LOTTO 6

Comune di Civitella di Romagna – Località Giaggiolo,

via Podere Traversagne di Sotto n° 103

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

L6.02) 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)

L6.02.1) IDENTIFICAZIONE

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 Podere Traversagne di Sotto n° 103 e dista 18 Km ca. dal centro storico di Civitella di Romagna preso a riferimento il palazzo del Municipio.

AEROFOTO DELL'AZIENDA e DEI FABBRICATI
PERIMETRO INDICATIVO DELLA PROPRIETA'.
SI RIMANDA PER IL PERIMETRO ESATTO
ALLA TAVOLA GRAFICA N° 1



L'intero compendio immobiliare, è composto da un aggregato di fabbricati siti a ridosso della pubblica via (insistenti tutti sulla particella 138), costituito da fabbricato colonico ad uso abitazione di due piani, allevamento suinicolo costituito da due corpi di fabbrica, di cui uno per buona parte crollato, con bacino di stoccaggio liquami che dalla sovrapposizione dell'aerofoto con la mappa catastale, per buona parte insiste al di fuori del confine di proprietà e su terreno di proprietà demaniale, mentre staccato da questi, ed accessibile da strada sterrata in pessime condizioni, si trova il fabbricato collabente insistente sulla particella 26, il tutto oltre ai terreni agricoli (coltivabili e non) che sommano una superficie catastale di mq 279.009 e con le corti dei fabbricati di mq 285.843

All'immobile si accede sia dalla strada pubblica (non asfaltata e finita con stabilizzato) e sia attraverso altro accesso che dalla strada provinciale, mediante viottolo di campagna sterrato, conduce sia ai terreni agricoli che al fabbricato collabente; non è dato sapere se a suo tempo questo secondo accesso è stato o meno autorizzato dalla Provincia di Forlì o se realizzato in data nella quale l'Autorizzazione Provinciale non necessitava.

Alla data del sopralluogo (21.06.2023) 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 o dal Fosso delle Traversagne, 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, si può notare la impervia collocazione dei confini catastali), 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 direttamente valutabili dallo stato dei luoghi.

Planimetria catastale

rappresentativa dell'intero compendio immobiliare (fuori scala)



L6.02.2) 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 Civitella di Romagna, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 32, particella 138 subalterno 1

Categoria A\4 di classe 2, vani 8, superficie totale di mq 199 e totale escluso aree scoperte mq 197, rendita catastale euro 309,87 Podere Traversagna Sotto sn Piano T-1

Foglio 32, particella 138 subalterno 2

Categoria D/10, rendita catastale euro 2.862,00 Podere Traversagna Sotto sn Piano T

Foglio 32, particella 26

Categoria F\2 [fabbricato collabente] Podere Traversagna Sotto sn Piano T-1
il tutto in capo alla ditta:

omissis

omissis

oltre alle parti comuni alle unità pignorate:

Foglio 32, particella 138 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 138**),

ed al **Catasto Terreni**

Foglio 32, particella 24 di mq 1.367

Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 2,47 ed agrario € 3,18

Superficie mq 1.367

Foglio 32, particella 25 di mq 58.284

PORZIONE A - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 79,93 ed agrario € 102,77 Superficie mq 44.219

PORZIONE B – Incolto Sterile, Superficie mq 14.065

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 58.284

Foglio 32, particella 28 di mq 2.703

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 7,68 ed agrario € 7,68

Superficie mq 2.703

Foglio 32, particella 46 di mq 53.923

PORZIONE A - Seminativo di classe 3, reddito dominicale € 65,13 ed agrario € 83,74 Superficie mq 36.032

PORZIONE B – Incolto Sterile, Superficie mq 17.891

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 53.923

Foglio 32, particella 72 di mq 858

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 2,44 ed agrario € 2,44

Superficie mq 858

Foglio 32, particella 114 di mq 22.635

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 64,30 ed agrario € 63,30

Superficie mq 22.635

Foglio 32, particella 137 di mq 138.239

Pascolo classe U [*unica*], reddito dominicale € 28,56 ed agrario € 49,98

Superficie mq 138.239

e così **per una superficie complessiva di terreni di mq 278.009 che sommata alle superfici dei terreni Enti Urbani di seguito indicati portano ad una superficie complessiva aziendale di mq 285.843**
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 Civitelladi Romagna**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 32, particella 138, Ente Urbano di mq 6.200

Foglio 32, particella 26, Ente Urbano di mq 1.634

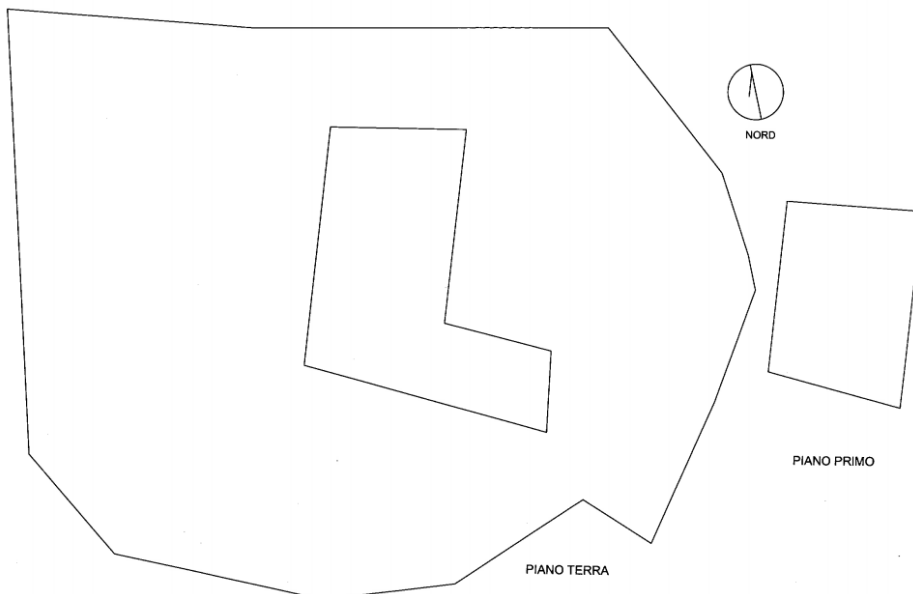
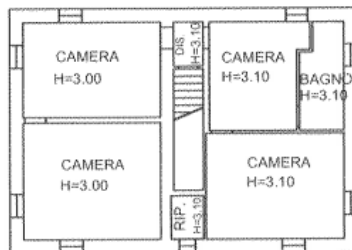
Si precisa che una porzione della particella 138 in fatto è occupata dal greto del fiume Voltre e che la strada pubblica di accesso all'immobile, che prosegue per accedere ad altri immobili, è attualmente posta a ridosso dell'allevamento suinicolo, rispetto al percorso della detta strada come da mappa catastale, che risulta posto più a valle e più vicino al fiume Voltre.

Per una migliore visione si rimanda alla Tavola Grafica n° 2 redatta dall'esperto.

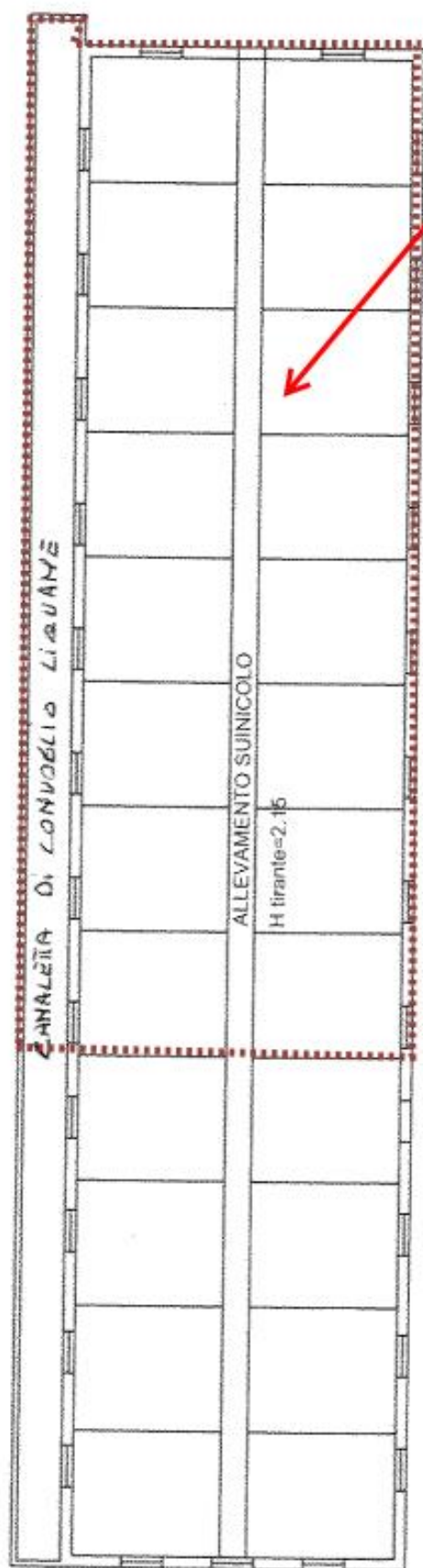
Planimetrie catastali dei fabbricati - fuori scala
Casa colonica e allevamento suinicolo in parte crollato
particella 138



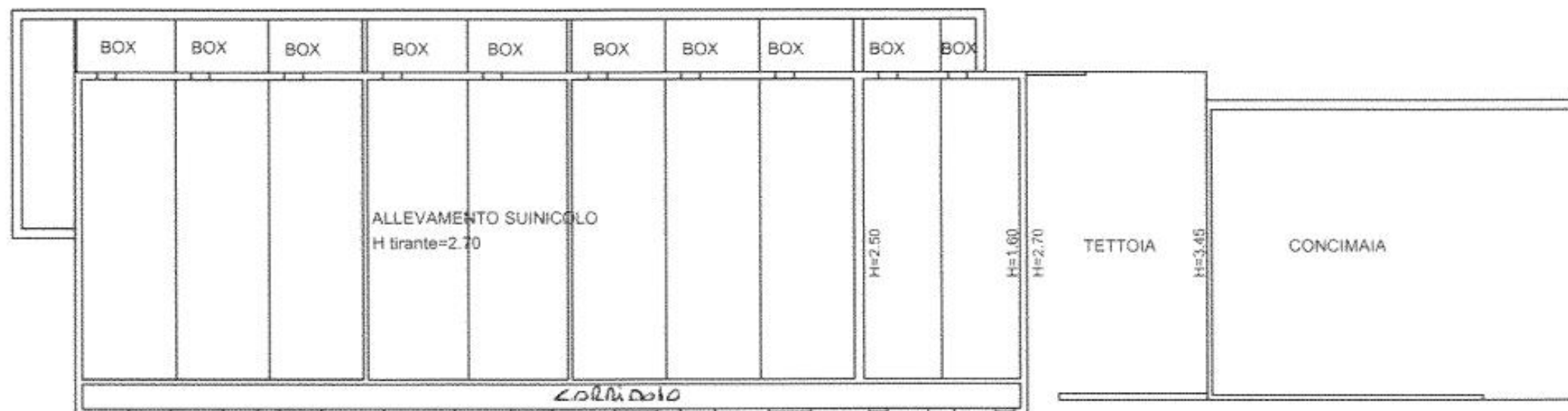
**CASA COLONICA
PARTICELLA 138 SUB 1
FABBRICATO NON
ISPEZIONATO
DALL'ESPERTO IN
QUANTO NON
ACCESSIBILE POICHE'
CON STRUTTURE
PERICOLANTI**



**CASA COLLABENTE
PARTICELLA 26
FABBRICATO NON
ISPEZIONATO
DALL'ESPERTO IN
QUANTO NON
ACCESSIBILE**



PORZIONE DI ALLEVAMENTO CROLLATA
VEDASI TAVOLA GRAFICA 2



PIANO TERRA



L6.02.2.1) 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 precari**, posti sulla corte della particella 138 (una tettoia, un corpo adiacente al fabbricato colonico simil tettoia posto sul retro del medesimo) e salvo se altro, visto lo stato in cui versano i vari corpi di fabbrica (abitazione colonica non ispezionata all'interno in quanto strutturalmente pericolosa; lo stesso dicasi per la porzione di allevamento che in parte non è crollata).

Nel quadro parti comuni, non risulta rappresentato il bacino di stoccaggio dell'allevamento in quanto in parte insiste oltre la proprietà catastale della società esecutata.

Facendo fare un rilievo topografico dettagliato della pc 138, si potrebbe verificare se la superficie della particella che in fatto è a beneficio della sede stradale e del demanio (parte antistante del greto del fiume Voltre) avente a vista le dimensioni maggiori rispetto alla parte che in fatto è occupata dal bacino di stoccaggio liquami, così da poter appurare ulteriormente, se possano esistere le condizioni per una permuta con l'Ente proprietario (presumibilmente Demanio dello Stato).

A seguito dell'avvenuto crollo parziale dell'allevamento la planimetria catastale dei medesimi fabbricati non risulta conforme ma lo stesso allevamento potrebbe essere costruito dall'acquirente e la planimetria catastale dell'immobile ritornare ad essere conforme; infatti l'allevamento in parte crollato è ricostruibile.

Lo stesso dicasi per i manufatti precari NON sanabili, per i quali l'esperto prevede la loro integrale rimozione.

Pertanto una volta rimossi i corpi precari e ricostruito l'allevamento in parte crollato le planimetrie catastali sarebbero conformi **fatta eccezione** per i **tre silos** esistenti non rappresentati nelle medesime.

Va precisato che ad eccezione per la porzione della pc138 in fatto occupata da strada e greto del fiume Volte e porzione del bacino di stoccaggio posta oltre la proprietà, le planimetrie catastali dei fabbricati unitamente alla mappa catastale del Catasto Terreni, rappresentano compiutamente l'immobile pignorato pertanto non necessita una loro nuova redazione, mediante la quale, la rendita catastale, fra l'altro, risulterebbe diminuita per effetto dell'avvenuto crollo parziale.

Pur tuttavia, visto che le medesime planimetrie NON risultano perfettamente conformi allo stato dei luoghi, in sede di determinazione del valore dell'immobile, prudenzialmente, si opererà una riduzione di € 4.500,00 del medesimo ai *Punti L6.20.4 e L6.20.5*, così a compensare gli eventuali costi che l'acquirente potrebbe dover sostenere.

I corpi di fabbrica presenti, fatta eccezione per quelli sopra già descritti quale abusivi, sono ragionevolmente da intendersi esistenti da data anteriore al 01.09.1967 in quanto tutti presenti nell'aerofoto del 1976.

Non si sono rintracciati presso il Comune di Civitella di Romagna precedenti edilizi relativi alla costruzione dell'allevamento, che nel 2004 è stato oggetto di intervento edilizio senza rilievi da parte del Comune medesimo.

Le due abitazioni sono databili entrambe al periodo prebellico del secolo scorso (ben ante 1945).

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi si relazionerà meglio di seguito al *Punto L6.13.3* mentre sulla sanabilità o meno degli abusi edilizi precari, si rimanda al *Punto L6.14*

Relativamente al **fabbricato collabente**, insistente sulla **particella 26 ed a quello insistente sulla pc 138**, **non è stato possibile eseguire nessun accertamento e/o verifiche all'interno del medesimo**, stante lo stato di pericolosità in cui gli stessi si trovano, pertanto l'unico riferimento utile ed utilizzabile in questa sede (e per la quantificazione del valore al successivo *Punto L6.20.4* e *L6.20.5*) 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 6 (poco meno di 30 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 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 138**, risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le **planimetrie catastali rappresentative del medesimo (pc 138 subalterno 1 -abitazione colonica- e pc 138 subalterno 2 – allevamento suinicolo)**, che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì.

Relativamente alla planimetria dell'abitazione (**subalterno 1**) **NON si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** (vista la presenza del silos non rappresentato) precisato che **le difformità edilizie** eventualmente riscontrabili fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **potrebbero incidere sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate.

Relativamente alla planimetria dell'allevamento suinicolo (**subalterno 2**) **NON si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** (parte dell'allevamento ad oggi è crollato oltre alla presenza di due silos non rappresentati nella planimetria).

Relativamente alla planimetria dell'**abitazione insistente sulla particella 26** **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** precisato che lo stesso è accatastato quale **categoria F\2 – fabbricato collabente**.

Dal valore di stima, saranno detratti prudenzialmente i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali (abitazione pc 138 sub. 1 e

allevamento pc 138 sub. 2 oltre al quadro parti comuni) che sopra si sono già quantificati indicativamente in complessivi € **4.500,00**

L'immobile confina con ragione a nord (particelle 12, 13, 58 e 118); ragione nord (particella 120); ragione a ovest (particella 107); ragione e a ovest (particelle 18 e 19); ragione e a sud (particelle 23 e 47); Fosso delle Traversagne a sud; strada pubblica a est; 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. L6.02, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Planimetrie dei fabbricati oltre al quadro parti comuni ed elenco subalterni (particella 138) e planimetria fabbricato particella 26 (v. doc. L6.02-A); mappa catastale recante l'indicazione dell'immobile (v. doc. L6.02-B); Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni e visure confinanti (v. doc. L6.02-C).

**L6.02.3) 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 6.

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 6 con esclusione di
quelli di cui alla particella 138.

L'immobile di cui al presente **Lotto 6**, con l'esclusione di cui sopra, viene
catastalmente così descritto:

...beni censiti all'NCT del predetto Comune....

Foglio 32, particella 24 cat. T

Foglio 32, particella 25 cat. T

Foglio 32, particella 26 cat. R – fabbricato rurale

Foglio 32, particella 28 cat. T

Foglio 32, particella 46 cat. T

Foglio 32, particella 72 cat. T

Foglio 32, particella 114 cat. T

Foglio 32, particella 137 cat. T

Il fabbricato collabente, attuale particella 26, è indicato nel pignoramento con i dati vecchi del Catasto Terreni che ricomprendevano comunque l'intero fabbricato odierno.

La particella 26 del catasto terreni indicata nel pignoramento, a seguito dell'intervenuto accatastamento quale collabente del medesimo, presso il catasto fabbricati **NON ha mutato di numerazione** a seguito di **presentazione del Tipo Mappale** (la pc 26 è stata ricaricata al Catasto Terreni con lo stesso numero 26 e con la medesima superficie di mq 1.634) **e non ha mutato la sua superficie, rimasta invariata di mq 1.634** dato questo fondamentale per la corretta identificazione della consistenza non mutata.

Dalla **visura storica del catasto terreni della particella 26** (v. citato doc. L6.02-C) si rileva che attualmente la medesima **ha una superficie catastale di mq 1.634** e che **a ritroso era identificata sempre con il numero 26 con la stessa superficie di mq 1.634** e pertanto l'intera consistenza della particella, pur con i dati catastali vecchi, è stata pignorata.

La variazione catastale di cui sopra è in atti al Catasto Terreni dal 11.02.2009 ed al Catasto Fabbricati dal 16.02.2009 quindi in data ben antecedente al pignoramento repertoriato il 21.07.2022 e divenuto efficace in data 04.08.2022

Dal 16.02.2009 risultava la posizione al catasto fabbricati del detto immobile, censito nel Comune di Civitella di Romagna al Foglio 32, particella 26 cat. F\2 (collabente) non indicata nel pignoramento di cui sopra.

Quello che non si riesce “a recuperare” con un siffatto pignoramento e la sua conseguente Trascrizione, è la continuità storica presso la Conservatoria dei RR.II. relativa alla posizione del catasto fabbricati della particella 26, che risulta agli atti già fin dal 16.02.2009 ma specificamente non pignorata.

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

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 dell’esecutato relativi agli immobili pignorati e, fra gli altri, anche quelli di cui al presente **Lotto 6**, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento** e sopra indicati che qui non si ripetono.

Come nel Pignoramento, anche nella **Nota di Trascrizione**, **non risultano riportati** per l’immobile che qui ci interessa, i dati relativi al **catasto fabbricati, foglio 32, particella 26 cat. F\2 (fabbricato collabente); dati già esistenti in banca dati dell’A.d.E. dal 16.02.2009**

A valere qui, quanto sopra precisato, in ordine alla mancanza di continuità storica alla Conservatoria per quanto attiene ai riferimenti catastali della pc 26 al catasto fabbricati che si ritiene debbano essere indicati nella loro identificazione attuale nel Decreto di Trasferimento Immobiliare.

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 78\2023

I dati catastali indicati nel pignoramento di cui sopra, **si riferiscono fra gli altri, a parte degli immobili di cui al presente Lotto 6 e nello specifico a quelli di cui alla particella 138.**

I beni che qui ci interessano, descritti nel Pignoramento, **PREMESSO** che nel Pignoramento in oggetto è stato commesso un *refuso* ovvero i dati correttamente e compiutamente descritti non si riferiscono *all’NCT* bensì all’NCEU del Comune di Civitella di Romagna (nella Nota di Trascrizione di riferimento correttamente colpiti al Catasto Fabbricati e non al Catasto Terreni), sono i seguenti:

...beni censiti all’NCT del Comune di Civitella di Romagna.... (in realtà leggesi “all’NCEU” per il *refuso* sopra descritto quantomeno da riferirsi alle unità censite al Catasto Fabbricati)

Foglio 32, particella 138, sub. 1 cat. Fabbricati (Categoria A\4....)

Foglio 32, particella 138, sub. 2 cat. Fabbricati (Categoria D\10....)

Foglio 32, particella 138, sub. 3 (BCNC – Corte comune a tutti i sub)

Foglio 32, particella 138, Ente Urbano di mq 6.200 [terreno originato nella sua attuale consistenza di mq 6.200 a seguito di frazionamento del 28/06/2007 – pratica n. FO0156693 in atti dal 28.07.2007 – della particella 29 di mq 144.439 dalla quale sono state originate le particelle 138 di mq 6.200 e la 137 di mq 138.239 (la n. 137 già oggetto del precedente pignoramento dell'odierna creditrice pignorante)]

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

“... immobili di proprietà della società”

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 6300 del 19.05.2023

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** (correttamente identificati al Catasto Fabbricati) e **sopra indicati (Lotto 6)** che qui non si ripetono.

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).

L6.02.3.1) COMMENTI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 2802 del 04.08.2022

La **mancata puntuale indicazione**, sia nel Pignoramento Immobiliare che nella relativa Nota di Trascrizione del medesimo, dei **dati catastali del catasto fabbricati** relativi alla particella su cui sorge l'intero fabbricato collabente (foglio 32, particella 26 cat. F\2 – collabente), a parere di chi scrive e **salvo se diversamente stabilito dal G.E.**, può intendersi “*sostituita*”, **ai fini della corretta vendita del bene**, dalla indicazione nel pignoramento dei dati relativi al **catasto terreni** (particella 26 di mq 1.634 quale ente urbano **e non** particella 26 di mq 1.634 quale fabbricato rurale, anche se **alla data del pignoramento già modificati**) -vedasi visura storica citato doc. L6.02-C) e dei **dati attuali del medesimo immobile come risultanti al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella di Romagna**

Foglio 32 particella 26 Cat. F\2 [fabbricato collabente]

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 1219 del 04.05.2023

Nulla da commentare fatto salvo per il *refuso* sopra descritto **precisato che la Nota di Trascrizione è corretta.**

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

L6.02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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 Podere Traversagne di Sotto n° 103 e dista 18 Km ca. dal centro storico di Civitella di Romagna 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 138), costituito da fabbricato colonico ad uso abitazione di due piani, allevamento suinicolo costituito da due corpi di fabbrica, di cui uno per buona parte crollato, con bacino di stoccaggio liquami che dalla sovrapposizione dell'aerofoto con la mappa catastale, per buona parte insiste al di fuori del

confine di proprietà e su terreno di proprietà demaniale, mentre staccato da questi, ed accessibile da strada sterrata in pessime condizioni, si trova il fabbricato collabente insistente sulla particella 26, il tutto oltre ai terreni agricoli (coltivabili e non) che sommano una superficie catastale di mq 279.009 e con le corti dei fabbricati di mq 285.843

All'immobile si accede sia dalla strada pubblica (non asfaltata e finita con calcestre) e sia attraverso altro accesso che dalla strada provinciale, mediante viottolo di campagna sterrato, conduce sia ai terreni agricoli che al fabbricato collabente; non è dato sapere se a suo tempo questo secondo accesso è stato o meno autorizzato dalla Provincia di Forlì o se realizzato in data nella quale l'Autorizzazione Provinciale non necessitava.

Alla data del sopralluogo (21.06.2023) 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 o dal Fosso delle Traversagne, 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.

Ulteriormente, **sull'immobile pignorato grava la servitù** (come in fatto esistente) **per il passaggio di linee elettriche aeree** (v. foto inserite).

**LINEA ELETTRICA DI ATTRAVERSAMENTO DELL'INTERA
AZIENDA DA EST A OVEST**





**LINEA PARALLELA ALLA STRADA, INSISTENTE SULLA
PARTICELLA 137 e salvo se altre**



**PARTICOLARE DELLE DUE LINEE ELETTRICHE (una in
attraversamento ed una parallela alla strada pubblica)**



**LINEE PARALLELE ALLA STRADA CON QUADRO ELETTRICO,
INSISTENTI SULLA PC 137**

**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.**

Trattasi dei fabbricati insistenti sulla particella 138

Per il **fabbricato** **collabente** **insistente** **sulla** **pc 26** si rimanda alla planimetria catastale (v. doc. L6.02-A allegato) e sopra inserita nel testo del presente elaborato



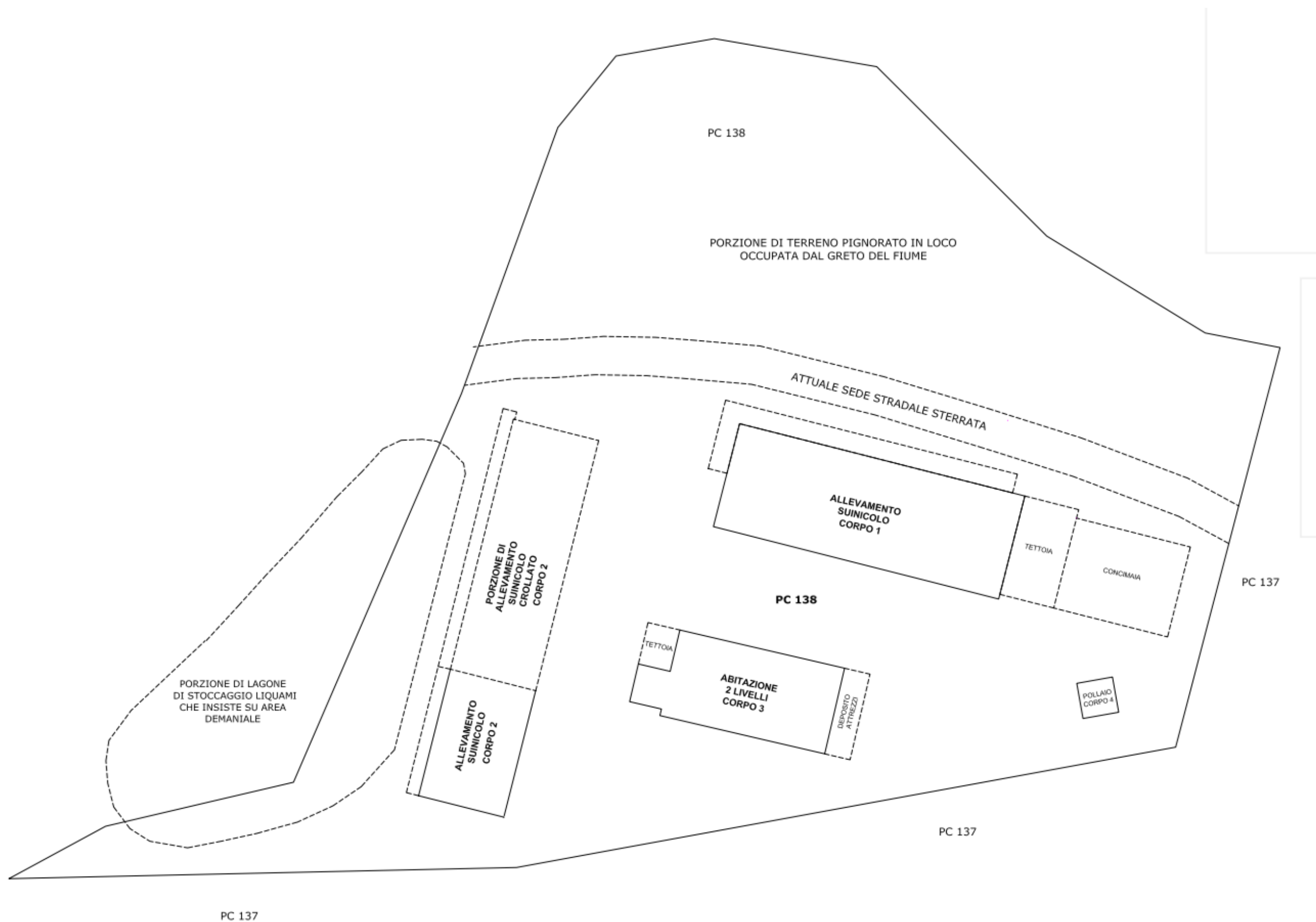
PIANO TERRA scala 1:100 CORPO 3



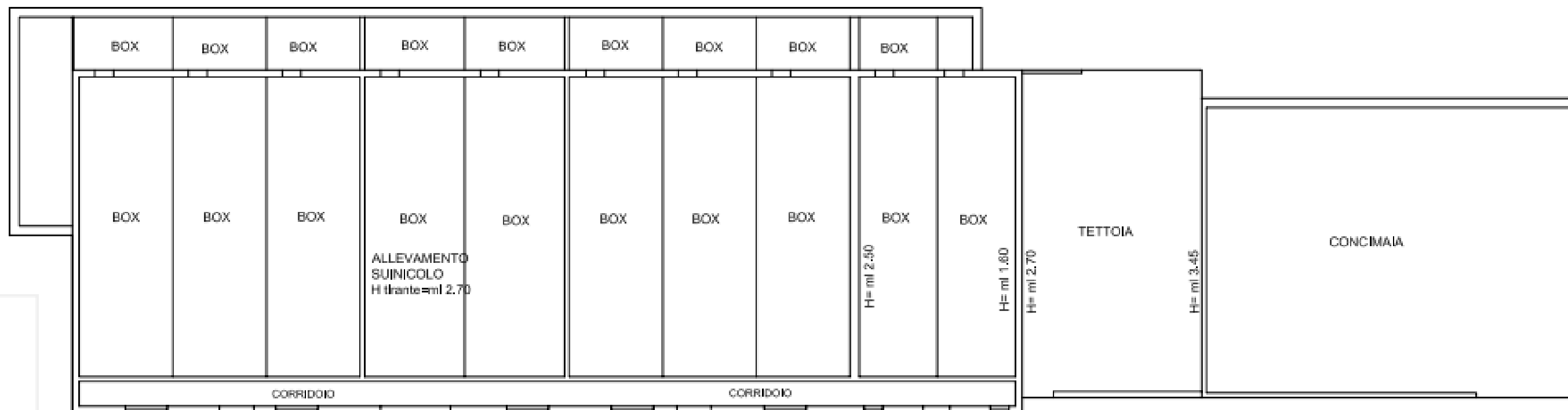
PIANO PRIMO scala 1:100 CORPO 3



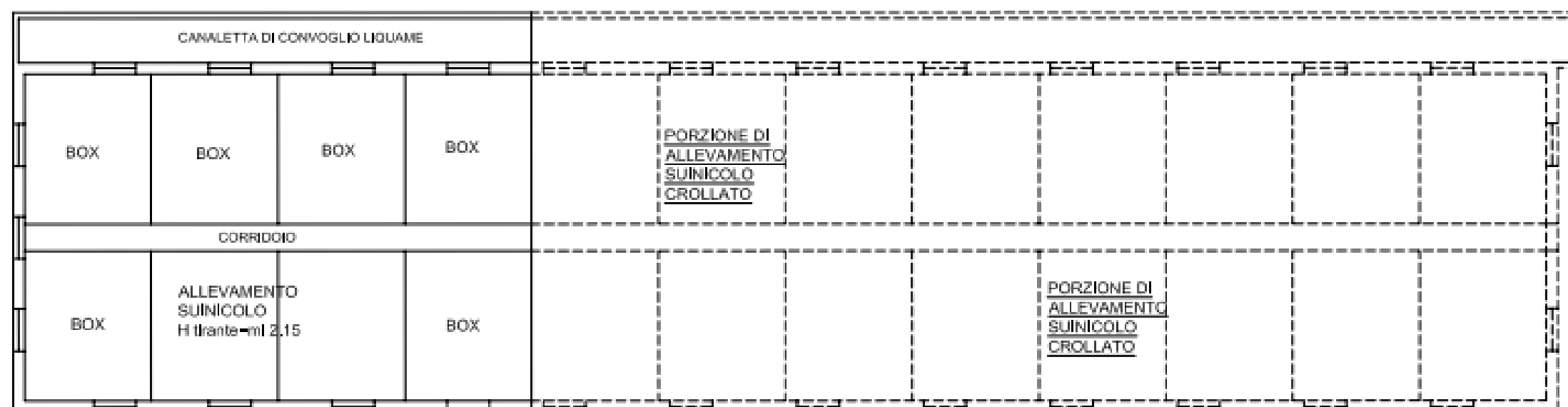
PIANO TERRA scala 1:100 CORPO 3



PLANIMETRIA INQUADRAMENTO GENERALE scala 1:200



PIANO TERRA scala 1:100 CORPO 1



PIANO TERRA scala 1:100 CORPO 2

L'immobile composito, ha destinazione di abitazione colonica

(n° 2 abitazioni presenti di cui una insistente sulla pc 26 collabente, con porzioni della medesima già crollate e l'altra, insistente sulla pc 138, comunque inagibile per lo stato pericolante delle sue strutture portanti),

allevamento suinicolo in parte crollato (v. **Tavola Grafica n° 2**

- Stato di Fatto dell'immobile e **Tavola Grafica n° 3** – Difformità ed Abusi Edilizi e Superfici delle varie porzioni di fabbricati) **dotato di bacino di stoccaggio liquami in parte insistente su terreno demaniale, 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 debitamente perimetrata con evidenziazione dell'intera azienda agricola oggetto di stima e tabella riepilogativa delle superfici dei terreni (totali mq 285.843).

Tavola Grafica n° 2 – Stato di fatto dei fabbricati (abitazione colonica e allevamento suinicolo con evidenziazione della parte crollata tutti insistenti sulla pc 138);

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 pc 138

Si deve premettere che le informazioni di seguito descritte, sono state elaborate unicamente sulla base dei progetti\planimetrie agli atti della Pubblica Amministrazioni che hanno permesso la redazione da parte dell'esperto della **Tavola Grafica n° 1** e **Tavola Grafica n° 2**, in quanto **il fabbricato in quanto tale non è risultato accessibile.**

-Abitazione piano primo, avente **altezze utili interne ml 3,00\3,10** ca. composta da rampa scala con disimpegno di arrivo al piano, quattro camere da letto, un bagno, ripostiglio soprascala, il tutto per una **superficie lorda di mq 117,40** ca.

-Abitazione piano terra, avente **altezze utili interne ml 2,85** ca. con porzione avente falda inclinata -sgombero- ed **altezza media di ml 3,05** ca., oltre ad altri manufatti *precari* (sempre adiacenti la medesima abitazione) con **altezze variabili di ml 2,00** ca. -deposito attrezzi- e **ml 3,20** ca. -tettoia e vano deposito- composta da cucina, cantina, due vani sgombero di cui uno ex stalla, deposito con tettoia e deposito attrezzi, oltre a corpo staccato ad uso pollaio quasi interamente crollato, il tutto per una **superficie lorda di**

mq 117,40 oltre all’**“ala” laterale** a sud ad uso **sgombero** per una superficie di **mq 42,10** ca. ed oltre agli **altri servizi precari adiacenti** per una superficie complessiva di **mq 68,75** ca.

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

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

ALLEVAMENTO SUINICOLO

L’allevamento suinicolo si compone di due distinti fabbricati; l’uno per buona parte crollato (la porzione residua non è recuperabile a se stante, quindi **ai fini estimativi si valuterà la sola potenzialità edificatoria** data dalla **possibile ricostruzione dell’intero fabbricato** per buona parte crollato) e **l’altro integro.**

Il corpo di **allevamento integro posto sul lato est**, è costituito da un classico **capannone**, avente struttura portante in muratura, con copertura a due falde e tiranti in ferro interni per contrastarne la spinta (tiranti interni molto usurati ed in parte o in toto da sostituire) con **altezza utile interna al tirante di ml 2,70** ca.; una piccola porzione dell’allevamento, coperta a falda unica inclinata, ha altezze inferiori a quelle di cui sopra e nello specifico da ml 1,60 a ml 2,50 e quindi **altezza media ed utile interna di ml 2,05**

Internamente l’allevamento suinicolo è suddiviso in 10 box, con corridoio interno da un solo lato oltre a box esterni cd. *grigliati* per la defecazione degli animali, aventi queste altezze ben inferiori rispetto all’allevamento.

Il corpo di fabbrica come sopra descritto, è dotato sul suo lato sud di tettoia ed a seguire di concimaia, per la quale non si è notato la condotta di convogliamento delle deiezioni liquide da questa e fino al lagone liquami posto sull'estremo lato nord della particella 138 (in parte oltre la proprietà come già detto).

L'allevamento crollato per buona parte, era costituito da corridoio centrale con box su ambo i lati del medesimo in numero complessivo di 24 box; la porzione non crollata contiene circa 8 box, con struttura portante in muratura e copertura a due falde con tiranti in ferro, simile al fabbricato non crollato ma con **altezza utile interna al tirante di ml 2,15 ca.**

Le superfici lorde dell'allevamento sono le seguenti:

Allevamento integro mq 334,65 ca. oltre ai **grigliati esterni per mq 72,90** oltre alla **tettoia per mq 60,35** e **concimaia scoperta per mq 116,65** ca.

Allevamento (per buona parte crollato) **mq 122,25** ca. relativo alla **porzione non crollata** oltre alla **porzione crollata di mq 242,95** ca. ed oltre alla **canaletta di convogliamento liquami** per complessivi **mq 53,30** ca. (canaletta relativa alla porzione crollata e non crollata).

Attualmente l'allevamento risulta totalmente dismesso.

Ai fini della stima, vista la condizione strutturale dei due corpi di fabbrica, si valuterà il valore del fabbricato uso allevamento integro (**corpo 1** nella **Tavola Grafica n° 1** e **Tavola Grafica n° 2**) con relativa tettoia e concimaia, mentre per il fabbricato in buona parte crollato (**corpo 2** nella **Tavola Grafica n° 1** e **Tavola Grafica n° 2**), si farà riferimento alla sua superficie ricostruibile e quindi alla cd. potenzialità edificatoria.

Il bacino di stoccaggio liquami (in parte esterno alla proprietà), posto sul lato nord della pc 138, 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 (anteriore al 1967?) fosse o meno obbligatorio; l'allevamento suinicolo, ora dismesso, risulta autorizzato da ARPAE ER di Forlì, come meglio si dirà in seguito.

In merito ai titoli edilizi rintracciati presso il Comune di Civitella di Romagna, si tratterà meglio l'argomento in seguito, al *Punto L6.13.1*

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 138**, ente urbano di mq **6.200** catastali.

FABBRICATO COLLABENTE pc 26 **(abitazione colonica)**

Non è stato possibile accedere all'interno del detto fabbricato e nemmeno potersi avvicinare ad esso, stante la vegetazione che lo avvolge e perimetra, oltre al suo stato di pericolosità strutturale.

Per la superficie del medesimo di seguito indicata, l'esperto ha fatto riferimento sia alla planimetria catastale (v. citato doc. L6.02-A) e sia alla monografia estratta dall'Agenzia delle Entrate per il medesimo fabbricato (monografia PF 01 istituito il 26.06.2007, dalla quale si rileva che all'epoca il fabbricato non era crollato).

Dalla detta monografia, che contiene una foto dell'epoca (foto del 20.06.2007) si può rilevare la superficie lorda del fabbricato relativa al solo piano terra che risulta essere di:

$$ml\ 5,10 \times 6,40 + 9,85 \times 15,30 = mq\ 183,35\ ca.$$

Dalla visione della planimetria catastale, redatta nel febbraio 2009 quale fabbricato collabente, si rileva che la superficie del piano terra è di mq 187,76 mentre quella del piano primo è di mq 114,48

Mediando ed arrotondando le superfici lorde di cui sopra, si determina, per il fabbricato in questione la **superficie lorda del piano terra in mq 185,00 ca.** e quella del **piano primo in mq 115,00 ca.** così nel **complessivo a sommare una superficie lorda di mq 300,00 ca.**

Nulla oltre si può qui riferire, in ordine agli utilizzi delle dette superfici e delle altezze utili interne.

Il fabbricato risulta esistente certamente da data anteriore al 01.09.1967 e per lo stesso non sono stati rintracciati titoli edilizi presso il Comune di Civitella di Romagna; si descriverà e tratterà meglio l'argomento in seguito, al *Punto L6.13.1*

Quanto sopra, meglio risulta dalla visione dell'allegato L6.02-A.

Il fabbricato collabente ad uso abitativo colonico, è eretto su **terreno pertinenziale (particella 26)** avente la superficie di **mq 1.634**

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:

- **seminativo mq 135.000** ca. (orzo, medica e similari);
- **non coltivabile e/o incolto mq 143.009** ca. così a **tornare l'intera superficie dei soli terreni di mq 278.009** catastali, alla quale, se sommiamo la **superficie occupata dalle corti dei fabbricati** di complessivi **mq 7.834** (particella 138 di mq 6.200 e particella 26 di mq 1.634) **torna la complessiva superficie aziendale di mq 285.843** catastali.

Non si è notata, alla data del sopralluogo **21.06.2023**, **la presenza di eventi franosi in atto**.

Vedasi alcune foto di seguito inserite, con punto di vista dalla soprastante strada provinciale.

Fabbricati pc138 con terreni retrostanti





Terreni e inizio laghetto artificiale

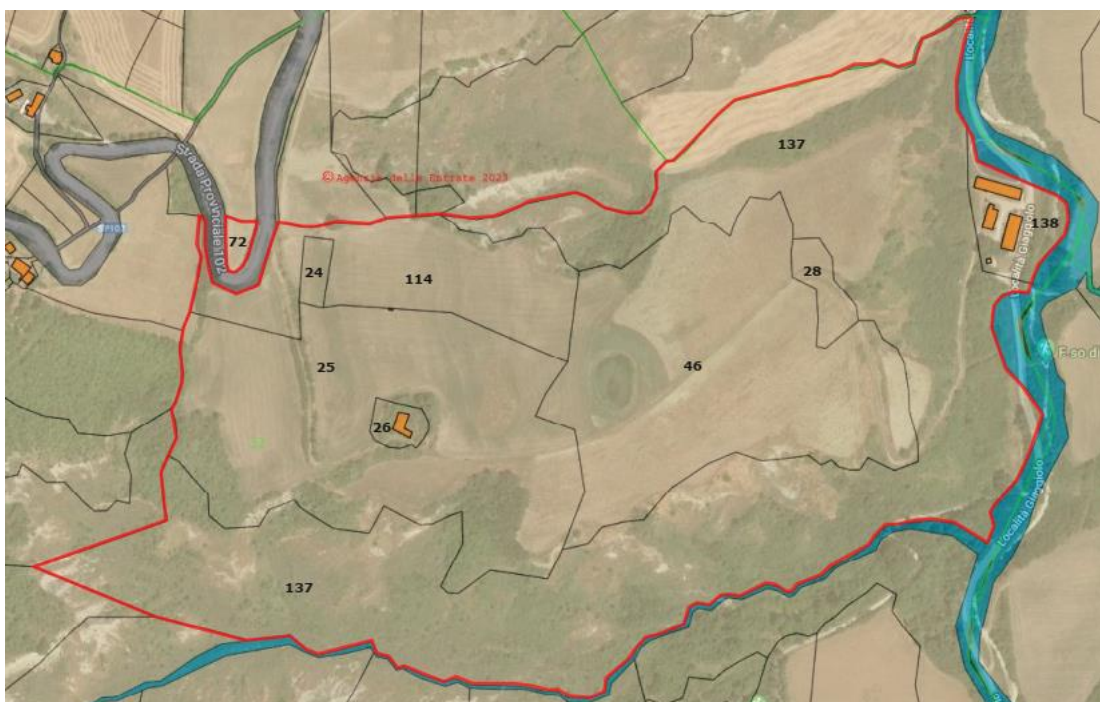


**Laghetto artificiale e terreni circostanti; si nota bene la linea elettrica
che attraversa l'intero podere da est a ovest**



Terreni adiacenti al fabbricato collabente (particella 26) visibile sul lato destro della foto, raggiungibili da vialetto di campagna collegato alla Strada Provinciale

Le diverse coltivazioni di seminativo, oltre ai terreni non coltivabili ed oltre al piccolo laghetto, meglio risultano dalla visione della Tavola Grafica n° 1 - Stato di fatto dei terreni dato per sovrapposizione dell'ortofoto alla mappa catastale.



Il piccolo laghetto sopra visibile nella foto (che si forma solo in caso di pioggia) NON è autorizzato; in data **21 luglio 2001** risulta presentata dalla soc. eseguita la **richiesta alla Regione Emilia Romagna**, Servizio Difesa del Suolo di Forlì, per *l'utilizzo di invaso non autorizzato ed il mantenimento del medesimo*. All'istanza di cui sopra, ha riferito l'esecutato all'esperto, non risulta pervenuta alcuna risposta. In allegato alla detta richiesta, come fornita all'esperto dall'esecutato, una sorta di Relazione Tecnica (su modulo prestampato e compilato) dalla quale si rileva che il laghetto è esistente da data anteriore al 1975 e che trattasi di *laghetto collinare con sbarramento di circa 3 metri* ed utilizzo dell'acqua per uso zootecnico (abbeveraggio allevamento suini con n° 1.100 capi allevati).

Non vi sono finiture interne sulle quali necessiti relazionare, visto lo stato dei fabbricati ad uso abitativo, l'uno crollato (pc 26) e l'altro sostanzialmente non agibile in quanto pericolante, seppur alla data del sopralluogo non presentava porzioni crollate.

L'allevamento era funzionante fino a poco tempo fa; certamente, oltre alla ricostruzione della porzione crollata o meglio dell'intero fabbricato, per rimettere in funzione l'allevamento necessiterà controllarne gli impianti tecnologici quali l'elettrico, quello per l'abbeveraggio degli animali, il funzionamento dei silos presenti e salvo quanto altro.

Per i silos presenti, in numero di 3 complessivi (uno posto a lato di ogni corpo allevamento ed il terzo di lato all'abitazione colonica insistente sulla pc 138), non risultano autorizzazioni edilizie al riguardo.

Il fabbricato colonico NON è dotato di allacciamento all'acquedotto comunale.

Entrambi i fabbricati ad uso abitazione, sono di datazione classificabile a data anteriore alla seconda guerra del secolo scorso, mentre gli allevamenti suinicoli sono databili alla decade fine anni '50 primi anni '60 del secolo scorso ma presso il Comune nulla è stato rintracciato relativamente alla loro costruzione originaria. Si riferirà meglio di seguito al *Punto L6.13.1*

Si segnala che **il manto di copertura della tettoia** posta a lato dell'allevamento -corpo 1- e parte del medesimo (falda unica inclinata a sud) e quello della **tettoia** abusiva insistente sulla corte (e salvo se per altri manufatti) **è in lastre di eternit**

Sulla mancanza dell'autorizzazione edilizia (se dovuta) per il bacino di stoccaggio liquami si è già detto e si riferirà in seguito al *Punto L6.13.1* preso atto di quanto già ampiamente relazionato sulla sua collocazione che in parte è esterna alla proprietà sottoposta a pignoramento immobiliare.

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, posto nelle vicinanze del fabbricato collabente, si è già detto (v. **Tavola Grafica n° 1**).

Sia per i fabbricati, che per l'allevamento ed i terreni agricoli, si rimanda alla visione dell'allegato rilievo fotografico, succ. doc. L6.04-A per i fabbricati insistenti sulla pc 138, ivi compreso il lagone di stoccaggio liquami e L6-04-B per i terreni ed il fabbricato collabente insistente sulla pc 26.

Per le riscontrate difformità ed abusi edilizi desunti dal confronto fra le foto aeree del luogo del 1976 (in quanto progetti d'impianto approvati non ne sono stati rintracciati), e lo stato dei luoghi, meglio si relazionerà di seguito al *Punto L6.13.3 e Punto L6.14*,

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** alle foto aeree del 1976 relative ai luoghi che ci interessano per i vari corpi di fabbrica e **di seguito meglio descritti al *Punto L6.13.1***, precisato che per **qualificare i corpi esistenti alla data del 01.09.1967 si è fatto riferimento per il fabbricato collabente e la casa colonica** a quanto direttamente visibile dal sopralluogo, trattandosi di fabbricati

presumibilmente costruiti ai primi del '900 risultando già rappresentati nelle mappe catastali di impianto (primi anni '20 del secolo scorso per il fabbricato collabente di cui alla pc 26) **ed alle su citate foto aeree per gli altri fabbricati nonché a quanto attestato nell'atto di provenienza dei beni in capo alla società esecutata;** per **ulteriori riferimenti ai titoli edilizi** rintracciati (successivi a quelli di primo impianto relativi alla costruzione iniziale) e **difformità e abusi edilizi**, si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 2 e Tavola Grafica n° 3.**

Come meglio si dirà in seguito, per i manufatti precari abusivi, si prevederà la messa in pristino dei luoghi mediante la integrale loro rimozione.

Visto che presso il Comune di Civitella di Romagna, si è rintracciata una pratica edilizia del 2004, comunque almeno a livello planimetrico rappresentativa di tutti i corpi di fabbrica attualmente esistenti (oltre alla planimetria del corpo 2 dell'allevamento oggetto di specifico intervento), e che nel merito della regolarità edilizia di quanto nella detta pratica rappresentato, all'epoca e fino ad oggi, **il Comune non ha obiettato nulla**, pare non azzardato ritenere che i detti corpi di fabbrica si possano ritenere regolari, in riferimento anche all'art. 19 bis L.R. del 21 ottobre 2004, n. 23, ancorché non si sia rintracciato il titolo originario (per l'allevamento che palesemente è di datazione più recente ma da ritenersi già esistente alla data del 01.09.1967), salvo se esistente diversa prova contraria, non di conoscenza dell'esperto in questa sede.

I fabbricati del presente **Lotto 6 sono tutti privi del Certificato di Abitabilità\Agibilità;** v. succ. *Punto L6.13.1.*

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. L6.03-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. L6.03-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.**

Sulle finiture interne poco si è potuto riferire visto il palese stato in cui i detti fabbricati versano, rimandando ulteriormente all'allegato rilievo fotografico (v. succ. doc. L6.04-A per i fabbricati insistenti sulla pc 138, ivi compreso il lagone di stoccaggio liquami e L6-04-B per i terreni ed il fabbricato collabente insistente sulla pc 26).

Appare superfluo precisare che **i fabbricati** (abitazioni ed allevamento), nello stato in cui versano, **NON sono idonei per un loro immediato utilizzo.**

UTENZE

L'immobile è dotato di utenza elettrica; non è dato sapere se ad oggi ancora attiva.

IMPIANTI

Relativamente al solo allevamento, gli impianti elettrici esistenti e gli altri necessari (abbeveraggio, adduzione acqua e simili) dovranno essere radicalmente revisionati ed integrati; per gli altri fabbricati sono di fatto completamente inesistenti.

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, al fine di poter **ottenere le “Dichiarazioni di Conformità”** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Abitazioni

Dalle verifiche effettuate dall'esperto presso il Comune di Civitella di Romagna, nulla è risultato in tal senso; contestualmente ai progetti di ricostruzione\ristrutturazione dei fabbricati ad uso abitativo, si renderà necessaria anche l'acquisizione della Autorizzazione allo scarico fuori fognatura.

Allevamento: si riferirà di seguito, ribadito che nulla è stato rintracciato presso il Comune di Civitella di Romagna in ordine all'Autorizzazione relativa alla realizzazione del bacino di stoccaggio liquami qualora all'epoca fosse necessaria.

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. L6.04-A per i fabbricati insistenti sulla pc 138, ivi compreso il lagone di stoccaggio liquami e L6-04-B per i terreni ed il fabbricato collabente insistente sulla pc 26).

REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di **ALLEVAMENTO presso ARPAE FORLÌ**

Si è proceduto all'accesso agli atti presso ARPAE Forlì per verificare la regolarità dell'attività di allevamento suinicolo (ancorché ad oggi dismesso) ad oggi potenzialmente esercitabile nel corpo di fabbrica n° 1 (il corpo n° 2 è per buona parte crollato e potrebbe essere integralmente ricostruito), oltre alla verifica della capienza del medesimo in termini di capi, qualificazione dei medesimi, del peso vivo max allevabile ed 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 allevamento a pieno regime.

Come si rileva dall'allegato che segue, attualmente il numero di capi complessivamente allevabili ed autorizzati da ARPAE è di 400 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/O 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
10	009FO025	SUINI	CIVITELLA DI ROMAGNA	POD. TRAVERSAGNA	N	3	N	0	30.3604	10322.5	N	N

QUADRO 5 DATI DELLA CONSISTENZA, DELLA PRODUZIONE DI EFFLUENTI E AZOTO DELL'ALLEVAMENTO 10 -009FO02 -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			Parametro del volume	Volume prodotto	Parametro azoto netto al campo	Azoto netto al campo	Azoto totale	Riferimento per note
			n°	n°	kg	t	m³ x t pv/ann	kg N/t pv/anno	Avviato a trattamento			Avviato allo stoccaggio tal								
									Codice	Volume	Azoto	Volume	Azoto							
			n°	n°	kg	t	m³ x t pv/ann	kg N/t pv/anno	n°	m³/anno	kg/anno	m³/anno	kg/anno	m³ x t pv/anno	m³/anno	kg N/t pv/anno	kg/anno	kg/anno		
SUINO GRASSO DA SALUMIFICIO (31- >160 KG)	IN BOX MULTIPLO SENZA CORSIA DI DEFECAZIONE ESTERNA	PAVIMENTO TOTALMENTE FESSURATO	400		90.00	36.0	37.0	110.0	11				1332	3960	0.0	0	0.0	0	3960	
Totale allevamento			400			36.0							1332	3960		0		0	3960	

QUADRO 7 DATI ALTRI EFFLUENTI NON PALABILI DELL'ALLEVAMENTO N° 10

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			235.00
Totale			235.00

QUADRO 8 DATI RIEPILOGO EFFLUENTI ALLEVAMENTO N° 10

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	1567	3960	2.53			500	1264	0	0	1067	2696
Totale allevamento	1567	3960	2.53			500	1264	0	0	1067	2696
TOTALE CAPACITA'				180	850						
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 11 DATI SUL TIPO DI ALIMENTAZIONE E CONSUMI IDRICI DELL'ALLEVAMENTO

10

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
			POZZO E LAGO	2800.00
			Totale allevamento	2800.00

Per l'allevamento in questione, la Provincia di Forlì-Cesena, ha rilasciato **Autorizzazione n° 308 del 10.06.2004** 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° 820 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. L6.03-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° 2** e **Tavola Grafica n° 3** redatte dall'esperto (v. doc. L6.03-B e L6.03-C).

La **Relazione Geologica** si allega (v. **doc. L6.03-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 collabente (particella 26)** 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'allevamento suinicolo (particella 138)** di vecchia perforazione (data ignota) avente diametro mm 25 e

profondità ml 4,50 ca., denunciato in data 29.05.1995 alla Regione Emilia Romagna ad uso abbeveraggio bestiame; l'esecutato ha riferito all'esperto che il medesimo è in disuso da tempo.

Pozzo n° 3, posto sulla pc 137 (come da indicazioni dell'esecutato) ma nella denuncia a suo tempo presentata è indicata la pc 46 (?), di vecchia perforazione (data ignota) avente diametro mm 25 e profondità ml 4,00 ca., denunciato in data 29.05.1995 alla Regione Emilia Romagna ad uso abbeveraggio bestiame; l'esecutato ha riferito all'esperto che il medesimo è in disuso da tempo.

Durante il sopralluogo **i tre pozzi** di cui sopra **NON** sono stati visionati dall'esperto.

L6.02.5) 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 allevamento suinicolo), 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 e tabella riepilogativa delle superfici dei terreni (totali mq 285.843).

Tavola Grafica n° 2 – Stato di fatto dei fabbricati (abitazione colonica e allevamento suinicolo entrambi insistenti sulla pc 138);

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 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. L6.03-A, L6.03-B e L6.03-C).

DIFFORMITA' ED ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Si relazionerà meglio in seguito al Punto L6.13.3 per quanto attiene alla descrizione degli **abusi e difformità edilizie**, mentre al **Punto L6.14** 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 L6.20.4 e L6.20.5.*

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 (ove possibile per lo stato strutturale e di pericolosità dei medesimi) e dei terreni che si allega (**v. doc. L6.04-A per i fabbricati insistenti sulla pc 138, ivi compreso il lagone di stoccaggio liquami e L6-04-B per i terreni con le coltivazioni in atto ed il fabbricato collabente insistente sulla pc 26**).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

FOTO ESTERNI ed INTERNI

FABBRICATI INSISTENTI SULLA PC 138 (abitazione e allevamento)

	
STRADA PUBBLICA IN DIREZIONE SUD, CON A LATO L'ALLEVAMENTO CORPO 1	STRADA PUBBLICA IN DIREZIONE NORD, CON A LATO L'ALLEVAMENTO CORPO 1
	
ALLEVAMENTO CORPO 1, VISTO DA NORD	FABBRICATI INSISTENTI SULLA PC 138; SUL LATO DESTRO L'ALLEVAMENTO CORPO 2, IN BUONA PARTE CROLLATO
	
ALLEVAMENTO CORPO 1, CON CUMULO DI MACERIE DA SMALTIRE IN DISCARICA AUTORIZZATA	ALLEVAMENTO CORPO 2, CON CUMULO DI MACERIE DA SMALTIRE IN DISCARICA AUTORIZZATA



CASA COLONICA E DI LATO L'ALLEVAMENTO CORPO 2, CROLLATO



PARTICOLARE CUMULO DI MACERIE, ALLEVAMENTO CORPO 2, DA SMALTIRE IN DISCARICA AUTORIZZATA



CORTE POSTA FRA CASA COLONICA E ALLEVAMENTO CORPO 2, CROLLATO



PARTICOLARE ALLEVAMENTO CORPO 2 NON CROLLATO, CON SILOS ED IMPIANTO ELETTRICO



INGRESSO ALL'ALLEVAMENTO CORPO 1, MEDIANTE RAMPA



INTERNO ALLEVAMENTO CORPO 1 (v. TAVOLA GRAFICA N° 1 e TAVOLA GRAFICA N° 2)



INTERNO ALLEVAMENTO CORPO 1 (v. TAVOLA GRAFICA N° 1 e TAVOLA GRAFICA N° 2)



INTERNO ALLEVAMENTO CORPO 1 (v. TAVOLA GRAFICA N° 1 e TAVOLA GRAFICA N° 2)



INTERNO ALLEVAMENTO CORPO 1 (v. TAVOLA GRAFICA N° 1 e TAVOLA GRAFICA N° 2)



INTERNO ALLEVAMENTO CORPO 1 (v. TAVOLA GRAFICA N° 1 e TAVOLA GRAFICA N° 2)



INTERNO ALLEVAMENTO CORPO 1 (v. TAVOLA GRAFICA N° 1 e TAVOLA GRAFICA N° 2)



CUMULO DI MACERIE DI LATO ALL'ALLEVAMENTO CORPO 2, DA SMALTIRE IN DISCARICA AUTOTIZZATA



CASA COLONICA, PROSPETTO PRINCIPALE A EST



CASA COLONICA, PROSPETTO OVEST



**CASA COLONICA, PROSPETTO NORD E PARTICOLARE
SILOS**



CASA COLONICA, PROSPETTO SUD-EST



CASA COLONICA; ACCESSO ALLA EX STALLA



EX STALLA



EX STALLA



PARTICOLARE POLLAIO IN PARTE COLLATO



**TETTOIA ABUSIVA DA RIMUOVERE
INTEGRALMENTE, VISTA DA SUD VERSO NORD**



TETTOIA ABUSIVA



**PARTICOLARE CONTAINER FRIGO, DA RIMUOVERE
(presumibilmente utilizzato quale cella frigorifera
capi morti)**



**ALLEVAMENTO CORPO 1, VISTO DA SUD, CON
VISIONE TETTOIA E CONCIMAIA**



PARTICOLARE CONCIMAIA CON PERCOLATO STAGNANTE, NON COLLEGATA AL BACINO STOCCAGGIO DI LIQUAMI



LAGONE DI STOCCAGGIO LIQUAMI (in parte realizzato al di fuori della proprietà; su terreno demaniale)



LAGONE DI STOCCAGGIO LIQUAMI



FABBRICATI VISTI DALLA STRADA; ALLEVAMENTO CORPO 1, ABITAZIONE COLONICA E A DESTRA ALLEVAMENTO CORPO 2, CROLLATO



ALLEVAMENTO CORPO 2, CROLLATO

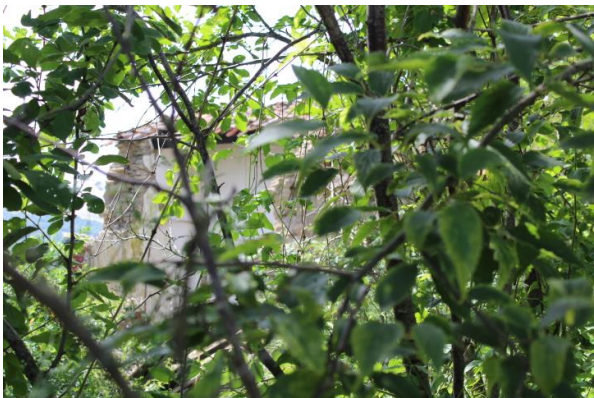
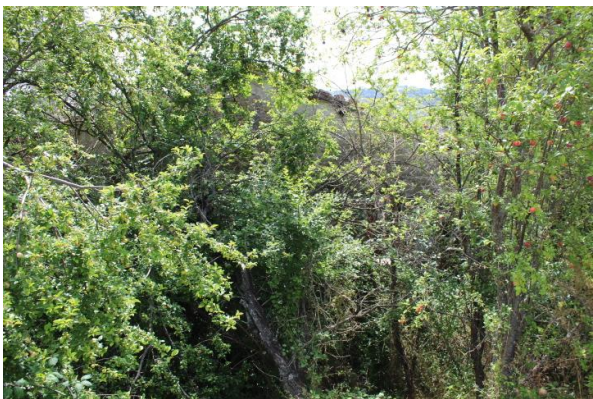


ALLEVAMENTO CORPO 1 VISTO DA SUID, CON STRADA PUBBLICA CHE IN REALTA' INSISTE TUTTA SULLA PC 138, PER LA PORZIONE ANTISTANTE AI FABBRICATI

FOTO ESTERNI - TERRENI e FABBRICATO COLLABENTE PC 26

	
STRADA PUBBLICA E DI LATO LINEA ELETTRICA	PARTICOLARE LINEA ELETTRICA CHE ATTRAVERSA DA EST A OVEST L'INTERA AZIENDA AGRICOLA
	
VISTA DEI TERRENI INCOLTI, POSTI IMMEDIATAMENTE A RIDOSSO DEI FABBRICATI INSISTENTI SULLA PC 138	AZIENDA VISTA DALLA SOPRASTANTE STRADA PROVINCIALE; IN FONDO I FABBRICATI ED OLTRE IL CALANCO I TERRENI OGGETTO DI STIMA
	
TERRENI OGGETTO DI STIMA	STRADA PROVINCIALE

	
SENTIERO STERRATO DALLA STRADA PROVINCIALE VERSO IL FABBRICATO COLLABENTE	TERRENO VISTO DALL'ALTO, CON LAGHETTO ARTIFICIALE
	
TERRENO POSTO A LATO DEL SENTIERO STERRATO (particella 25 parte)	SENTIERO STERRATO CHE PROSEGUE VERSO IL FABBRICATO COLLABENTE (per il percorso integrale vedasi ortofoto dalla TAVOLA GRAFICA N° 1)
	
TERRENI PC 25 E SULLA SOMMITA' PC 114	TERRENI PC 25 ED A VALLE, SULLA PC 46 IL LAGHETTO ARTIFICIALE. PARTICOLARE LINEA ELETTRICA

	
TERRENI PC 25 CON LINEA ELETTRICA	TERRENI PC 25 E PC 114 CON LINEA ELETTRICA
	
MACCHIA DI VEGETAZIONE, CON ALL'INTERNO IL FABBRICATO COLLABENTE PC 26	VISTA FABBRICATO COLLABENTE PC 26
	
VISTA FABBRICATO COLLABENTE PC 26	VISTA FABBRICATO COLLABENTE PC 26

**L6.03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI
PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

L6.03.1) PROPRIETÀ

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

**L6.03.2) 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 fra le altre nell'atto, che ad oggi configurano il bene pignorato (Lotto 6) sono le seguenti:

Comune di Civitella di Romagna, Catasto Terreni

Foglio 32, particella 24 di mq 1.367

Foglio 32, particella 25 di mq 58.284

Foglio 32, particella 26 di mq 1.634

Foglio 32, particella 27 di mq 22.812 (attuale pc 114 di mq 22.635 a seguito di successivi frazionamenti della originaria pc 27, v. doc. L6.02-C; **differenza in meno** nella **superficie** fra la originaria e la attuale di **mq 177**)

Foglio 32, particella 28 di mq 2.703

Foglio 32, particella 29 di mq 144.439 (particella successivamente frazionata nelle attuali pc 137 di mq 138.239 e pc 138 di mq 6.200 così a tornare

la originaria superficie della pc 29 di mq 144.439 v. doc. L6.02-C)

Foglio 32, particella 46 di mq 53.923

Foglio 32, particella 72 di mq 858

e così nell'insieme, **nell'atto di provenienza**, a formare una **superficie complessiva di mq 286.020** dalla quale **detraendo** la differenza di **mq 177** (differenza fra la originaria pc 27 e la attuale pc 114) **a tornare la attuale superficie catastale dell'intero compendio immobiliare di mq 285.843**

Alla data dell'atto di provenienza dei beni in capo all'esecutato (19.03.1991), **i fabbricati attualmente censiti alla pc 26 risultavano solo ai terreni quali fabbricati rurali** mentre **i fabbricati** di cui alla **pc 138 non erano censiti al catasto dei fabbricati.**

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.

L6.03.2.1) 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.

L6.03.2.2) 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.**

L6.03.3) 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. L6.05-A); la Nota di Trascrizione dell'atto di cui al **punto 2)** del 17.09.1997 (v. doc. L6.05-B).

L6.04) 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 sia la procedura esecutiva n° 165\2022 e sia la n° 78\2023 (entrambe riunite alla 40\2019),

ciascuna delle quali colpisce parzialmente gli immobili di cui al presente Lotto 6 (ma nell'insieme colpiscono tutti i beni qui oggetto di stima), **sono dotate 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 (rif. Es. Imm. 165\2022) e datata 24.05.2023 (rif. Es. Imm. 78\2023), **fino alla data del 25.08.2023, provvedendo** alla richiesta della **documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, che gravano l'immobile pignorato qui trattato**, qualora successive 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 €

a favore

omissis

contro

omissis

omissis

sulla **quota di 1\1 di proprietà**, fra gli altri, dell'immobile sito in Comune
di Civitella di Romagna, **Catasto Terreni, Foglio 32**
particelle 114, 24, 25, 26, 28, 29, 46 e 72

ISCRIZIONE n° 6013 del 29.12.2008

Ipoteca Volontaria per €

a favore

omissis

contro

omissis

omissis

sulla **quota di 1\1 di proprietà**, fra gli altri, dell'immobile sito in Comune
di Civitella di Romagna, **Foglio 32**
particelle 138 sub. 1, 138 sub. 2, 114, 137, 24, 25, 26, 28, 46 e 72

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 Civitella di Romagna, **Catasto Fabbricati, Foglio 32**

particelle 114, 137, 24, 25, 26, 28, 46 e 72

TRASCRIZIONE n° 6300 del 19.05.2023

Verbale Pignoramento Immobili Cron. 1219 del 04.05.2023

a favore

omissis

contro

omissis

omissis

sulla **quota di 1\1 di proprietà**, fra gli altri, dell'immobile sito in Comune

di Civitella di Romagna, **Foglio 32**

particella 138 sub. 1, 138 sub. 2, 138 sub. 3 e particella 138

Successivamente alla data della su citate Relazioni Notarili (del 21.09.2022 e del 24.05.2023) NON risultano altre Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

I dati catastali indicati nei Pignoramenti sono corretti e **corrispondono** a quelli indicati nelle relative Note di Trascrizione dei medesimi atto (v. punto L6.02.3).

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. L6.06**)

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

L6.05) 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. L6.02-A e successivi.

L6.06) 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.

L6.07) 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, per quanto attiene ai **beni insistenti nella pc 138** (abitazione colonica e allevamento suinicolo con lagone di stoccaggio liquami) e **nella pc 26** (abitazione collabente), **risultano nella disponibilità dell'esecutato** mentre **tutti i terreni** (coltivabili e non per una superficie catastale di mq 278.009) **risultano dati in affitto con contratto NON opponibile alla procedura** (quindi all'acquirente) in quanto **sottoscritto in data successiva all'avvenuta notifica del Pignoramento Immobiliare.**

Infatti il **Pignoramento è stato notificato** al Legale Rappresentante della soc. esecutata il **4 agosto 2022** ed il **contratto di locazione è stato sottoscritto in data 01.10.2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì il 14.02.2023 al n° 957 Serie 3T**

Il **contratto di affitto dei terreni**, nel caso l'acquirente lo volesse tenere in essere, ha la **durata dal 01.10.2022 al 30.09.2027** con un **canone annuo di € 3.000,00** (tremila/00) da pagarsi in unica rata entro il mese di novembre di ogni anno; lo stesso è soggetto a PAC del valore di € 1.675,96.

In riferimento a quanto sopra, **l'intero immobile dovrà essere lasciato libero e nella piena disponibilità dell'acquirente.**

Il **Contratto di Affitto** con gli estremi di registrazione si **allega** (v. doc. L6.07).

L6.08) 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;

L6.08.1) 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.

L6.08.2) 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 c) e 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. 32 e mappale/i 25(p) - 46(p) - 137(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. 32 e mappale/i 28(p) - 46(p) - 137(p) - 138(p)

è interessata da **Aree tutelate per legge Dlgs 42/04 - art 142 comma 1 lett. c) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri**

L'immobile ricade, fra le altre, in aree soggette al vincolo idrogeologico, in area a rischio frana medio – R2 art. 13, fascia di rispetto stradale e fluviale, fascia di rispetto dagli elettrodotti, oltre a quant'altro descritto nel **Certificato di Destinazione Urbanistica**, di seguito inserito nel testo del presente elaborato **a cui si rimanda integralmente**.

L6.08.3) VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

L'esperto, per l'intero compendio immobiliare pignorato, ha proceduto a richiedere al Comune di Civitella di Romagna, 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 Civitella di Romagna

Certificato
N. **40**
del 11-10-2023

Esente Bollo
DPR 642/1972 art. 21

PROT. GEN. 0010151

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ns. rif. prot. **9350**

A richiesta presentata in data **19/09/2023** dal sig. **Geom. Magnani Massimo** residente a **Cesenatico (FC)** in **viale Roma n. 28** in qualità di **tecnico incaricato**;

Visto l'art.30, comma 3 del D.P.R. 06-06-2001 n. 380;

Richiamati i seguenti strumenti urbanistici e norme di settore:

- Piano Strutturale Comunale adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 53971/127 del 2005 e approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 68886/146 del 14/09/2006.
- Prima Variante al Piano Strutturale Comunale per censimento dei centri storici e del patrimonio rurale adottata con D.C.C. 21 del 13-02-2009. approvata con D.C.C. 90 del 30-11-2011;
- Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con delibera di consiglio comunale n. 98 del 22-12-2011 e variante normativa adottata con D.C.U. n. 36 del 04-10-2016, pubblicata il 19-01-2017; approvata con D.C.U. 33 del 25-07-2018, pubblicata il 31-10-2018;
- Regolamento Urbanistico Edilizio unione di Comuni della Romagna Forlivese - Unione Montana (norme tecniche d'attuazione) adottato con D.C.U. n. 36 del 04-10-2016 pubblicata il 19-01-2017, approvato con D.C.U. 33 del 25-07-2018, pubblicata il 31-10-2018;
- Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 350 del 17/03/2003, variante normativa e cartografica al titolo II "Assetto della rete idrografica", approvata con D.G.R. 1877 del 19-12-2011 adottata dal Comitato Istituzionale con delibera n. 2/1 del 21 aprile 2008 e variante adottata il 27-04-2016 deliberazione n. 1/3, approva con D.G.R. 2112 del 05-12-2016.
- P.T.C.P. variante integrativa approvata con D.C.P. n. 146 prot. 70346 del 19-07-2010; variante adottata con D.C.P. 146884/2013 n. 183 del 19-12-2013 approvata con delibera del Consiglio Provinciale n. 103517/57 del 10-12-2015, che costituisce variante al P.S.C. comunale;
- R.D. 3267/1923 e L.R. 3/1999 in materia di vincolo idrogeologico;

Visti gli atti d'Ufficio;

SI CERTIFICA

Che il terreno distinto al catasto del Comune di **Civitella di Romagna** risulta avere al foglio n. 32 e mappali n. 24, 25, 26, 28, 46, 72, 114, 137, 138 la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n. 32 e mappale/i 24 - 25 - 26 - 28 - 46 - 72 - 114 - 137 - 138

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

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

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

Foglio n. 32 e mappale/i 24 - 25 - 26 - 28 - 46 - 72 - 114 - 137(p)

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

Foglio n. 32 e mappale/i	25(p)
è interessata da	Interventi forestali censiti
Foglio n. 32 e mappale/i	25(p) - 46(p) - 137(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. 32 e mappale/i	28(p) - 46(p) - 137(p) - 138(p)
è interessata da	Aree tutelate per legge Dlgs 42/04 - art 142 comma 1 lett. c) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri
PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) :	
Foglio n. 32 e mappale/i	24 - 25 - 26 - 28 - 46 - 72 - 114 - 137 - 138
è destinata a	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva - A-18d regolata dall'articolo: 3.33 del P.S.C.
è interessata da	Sistema dei crinali e sistema collinare - Bassa Collina regolata dall'articolo: 2.1 del P.S.C.
Foglio n. 32 e mappale/i	24 - 25 - 26 - 28 - 46 - 114 - 137 - 138
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. 32 e mappale/i	24 - 25(p) - 26 - 28 - 46(p) - 72 - 114 - 137(p) - 138
è interessata da	Area calanchiva regolata dall'articolo: 2.7 del P.S.C.
Foglio n. 32 e mappale/i	25(p) - 46(p) - 114(p) - 137(p)
è interessata da	Calanco regolata dall'articolo: 2.7 del P.S.C.
è interessata da	Fascia di rispetto agli elettrodotti - L. n. 36 del 22/02/2001; LR 30/2000 e s.m.i. regolata dall'articolo: n.d. del P.S.C.
Foglio n. 32 e mappale/i	25(p) - 46(p) - 137(p)
è interessata da	Corpi di frana attivi regolata dall'articolo: 2.14 del P.S.C.
Foglio n. 32 e mappale/i	25(p) - 137(p)
è interessata da	Sistema forestale e boschivo - Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva regolata dall'articolo: 2.2 del P.S.C.
Foglio n. 32 e mappale/i	26(p)
è destinata a	Localizzazione edifici con numerazione scheda – PSC scheda n. 170 regolata dall'articolo: 3.7 del P.S.C.
Foglio n. 32 e mappale/i	72 - 114(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. 32 e mappale/i	137(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. 32 e mappale/i	137(p) - 138

è interessata da **Depositi alluvionali terrazzati**
regolata dall'articolo: **2.15** del P.S.C.

Foglio n. **32** e mappale/i **137(p) - 138(p)**

è interessata da **Tutela fluviale - Zone ricomprese nel limite morfologico (Art.17b PTCP)**
regolata dall'articolo: **2.4** del P.S.C.

è interessata da **Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art.18 PTCP)**
regolata dall'articolo: **2.5** del P.S.C.

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

Foglio n. **32** e mappale/i **24 - 25 - 26 - 28 - 46 - 72(p) - 114 - 137 - 138(p)**

è destinata a **Territorio rurale**
regolata dall'articolo: **3.11** del R.U.E.

Foglio n. **32** e mappale/i **138(p)**

è destinata a **Localizzazione edifici con numerazione scheda – RUE scheda n. 169**
regolata dall'articolo: **3.23** del R.U.E.

L'intero territorio comunale è considerato a rischio sismico: prima classificazione di II categoria coefficiente sismico $S=9$, successivamente a seguito dell'ordinanza del presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20-01-2003 classificato come zona sismica "2"; il rischio sismico legato alla suscettibilità degli effetti locali sulle singole aree e' indicato alla tav. 6 del P.T.C.P. "RISCHIO SISMICO CARTA DELLE AREE SUSCETTIBILI DI EFFETTI LOCALI" approvato con delibera C.P. n.68886/146 del 14/09/2006, integrato con delibera C.P. n.70346/146 del 19/07/2010, VARIANTE SPECIFICA ai sensi dell'art. 27 bis L.R. 20/2000 e s.m.i.

L'intervento in tali zone è disciplinato dalle norme del RUE d'Unione, del RUE Comunale e del PSC/PTCP; dovranno inoltre essere rispettate le norme sullo Svincolo Idrogeologico (R.D.L. 3267 del 1923), della L.R. 19/08 e s.m.i. e del Piano Stralcio Regionale per il Rischio Idrogeologico approvato.

Ai sensi dell'art. 12 comma 3 della L.R. 21/10/2004 n. 23, il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se nel frattempo non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 15 della L. 183_2011.

Comune, li 11/10/2023

IL RESPONSABILE
del Settore Tecnico-Manutentivo
(Dott. Ing. Tognotti Moris)
documento firmato digitalmente

L6.09) 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 L6.04*, 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 c) e lettera g) del Dec. Lgs. n° 42\2004 sopra ampiamente descritto al **Punto L6.08.2 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.

L6.10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIAL'ESISTENZA

DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;

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

MILLESIMI

L'intero immobile, composto da fabbricato uso casa colonica, allevamento suinicolo in due corpi di fabbrica di cui uno in buona parte crollato (pc 138), un fabbricato collabente (pc 26) oltre ai terreni agricoli e nell'insieme è isolato e non fa parte di complesso condominiale, pertanto non vi sono tabelle millesimali di riferimento da segnalare.

L6.11-12) 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, allevamento suinicolo (ora dismesso), casa colonica collabente e terreni agricoli sui quali gravano i vincoli di natura urbanistica sopra meglio descritti al precedente Punto L6.08.3

Per le zonizzazioni ed i vincoli insistenti sul terreno ove sorge l'intero complesso immobiliare, si rimanda anche al *Punto L6.08.2*

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 Civitella di Romagna l'11.10.2023 Certificato n° 40 Prot. Gen. n. 0010151 e prot. n. 9350 di riferimento; lo stesso scade il 10.10.2024 o anche in data anteriore, solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente venga modificato.

Il CDU si allega (v. doc. L6.08).

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

L6.13) 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.

L6.13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Presso il Comune di Civitella di Romagna, con plurime istanze, si è proceduto mediante pec del 28.02.2023, 24.07.2023, 07.09.2023 e 21.09.2023 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; nel caso dispecie si è andati ulteriormente a ritroso nel fornire i nominativi della proprietà fin dagli anni '50 del secolo scorso.

All'esito della ricerca, se positivo, il Comune invia a mezzo PEC la documentazione rintracciata (che nel caso di specie è stata poca, come di seguito descritto).

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** (per la presenza di alcuni manufatti precari da demolire), **si basa sui progetti autorizzativi delle singole porzioni, approvati dal competente Comune** (per il caso di specie relativamente al solo corpo 2 dell'allevamento, ad oggi in buona parte crollato) e meglio **rappresentati nella Tavola Grafica n° 2**

unitamente alla Tavola Grafica n° 3 nella quale sono rappresentate le porzioni di fabbricato da ritenersi abusive.

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

Si deve ulteriormente precisare che trattasi di fabbricati (case coloniche e allevamento suini ora dismesso) dati per già esistenti nell'atto notarile di provenienza dei beni dal 01.09.1967 ed esistenti nella prima ortofoto utile del 1976.

CASA COLONICA piano terra e primo

PC 138 SUBALTERNO 1

Il fabbricato risulta essere esistente alla data del 01.09.1967

Nulla al riguardo è stato rintracciato presso il Comune di competenza.

Essendo “palesemente” di realizzazione più recente, si ritiene, salvo se diversamente l'acquirente potrà dimostrare al riguardo, che la tettoia sul retro sia abusiva e qui si prevede da demolire integralmente oltre all'installazione del silos, per il quale non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia e pertanto il medesimo potrà essere soggetto a Sanatoria Edilizia fatto salvo se necessiterà anche una sanatoria sismica, per la struttura che lo sostiene.

ALLEVAMENTO SUINI piano terra

PC 138 SUBALTERNO 2

Il fabbricato risulta essere **esistente alla data del 01.09.1967** (così viene descritto nell'atto notarile di provenienza dei beni) e risulta esistente nella ortofoto della zona del 1976

Nulla è stato rintracciato presso il Comune di competenza relativamente alla **costruzione originaria**.

Successivamente alla costruzione originaria, sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

➤CONCESSIONE EDILIZIA n° 1128\1997 del 01.03.1997

Prot. n° 10256 relativa alla *COSTRUZIONE DI VASCA DI CONTENIMENTO LIQUAMI SUINICOLI ED OPERE DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE*

I lavori del titolo di cui sopra non sono stati eseguiti.

Dalla visione del progetto architettonico allegato (planimetria in scala 1:500) si rileva l'esistenza del fabbricato colonico e dei due corpi di fabbrica dell'allevamento, di cui uno dotato di tettoia e concimaia; non risultano rappresentati i tre silos.

Si rileva altresì la presenza del lagone di stoccaggio, rappresentato per l'intero all'interno della proprietà (pc 138) anche se così non è (in parte è realizzato oltre la proprietà, su terreno demaniale)

➤DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 01.07.2004

Prot. Gen. n° 8814 relativa alla esecuzione di opere di *e) interventi di ristrutturazione edilizia*

I lavori del titolo di cui sopra si riferivano alla riorganizzazione interna dei box dell'allevamento suini, relativi al solo corpo 2; il silos del corpo 2 risulta nel progetto correttamente rappresentato quale esistente.

I due silos di pertinenza dell'allevamento, a parere dell'esperto, appaiono di datazione successiva all'1.09.1967 (vedi anche rilievo fotografico citato doc. L6.04-A), pertanto per i medesimi, in mancanza di titolo autorizzatorio ed in via prudenziale, a tutela dell'acquirente, si prevederà di seguito la possibile richiesta di Sanatoria Edilizia (fatto salvo se necessari anche quella sismica), quantificandone i relativi costi con deduzione dei medesimi al successivo *Punto L6.20.4 e L6.20.5*

Si segnala la presenza nella corte di una tettoia abusiva da demolire integralmente oltre alla presenza del container da rimuovere.

CASA COLONICA piano terra e primo - PC 26

Il fabbricato risulta essere **esistente alla data del 01.09.1967**

Nulla al riguardo è stato rintracciato presso il Comune di competenza.

Si rimanda, per **i fabbricati**, alla visione della **Tavola Grafica n° 2** e **Tavola Grafica n° 2** e per **i terreni** alla visione della **Tavola Grafica n° 1**

Tutti i fabbricati di cui sopra sono privi dell'Abitabilità\Agibilità che dovrà essere richiesta a cura e spese dell'acquirente nel caso di utilizzo dei medesimi.

ULTERIORMENTE, NON è stato rintracciato alcun **titolo edilizio** relativo alla realizzazione del **bacino di stoccaggio liquami** (ammesso che all'epoca della sua realizzazione fosse obbligatorio (data di realizzo del medesimo ante 1967 [?] non è dato sapere).

Dalla visione delle foto aeree del 1976 della zona, il bacino di stoccaggio liquami non compare, così come sembra, non comparire, la tettoia posta di testata all'allevamento fabbricato 1 con l'attuale concimaia.

Dall'ortofoto del 1976 si rileva che non compare il laghetto artificiale posto sulla pc 46

I titoli edilizi sopra citati, si allegano (v. doc. L6.09)

L6.13.1.1) 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 tabella riepilogativa delle superfici dei terreni (totali mq 285.843).

Tavola Grafica n° 2 – Stato di fatto dei fabbricati (abitazione colonica e allevamento suinicolo);

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 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. L6.03-A, L6.03-B e L6.03-C.

L6.13.2) 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 L6.08.2 e L6.08.3*

I fabbricati ad uso abitazione colonica (pc 138) di cui uno collabente (pc 26), 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 riportata nel testo del presente elaborato, dedotta dalle schede dei fabbricati fornite dal Comune di Civitella di Romagna.

Il fabbricato ad uso abitazione colonica insistente sulla attuale particella 138, è dotato di scheda ed individuabile con il numero 169 con categoria di intervento di “Ristrutturazione edilizia f1, ampliamento e trasferimento volumi”.

La scheda di cui sopra, riguarda anche i due corpi allevamento, la tettoia abusiva e già prevista dall'esperto in demolizione ed il pollaio con previsione di intervento edilizio per tutti i corpi (fatta eccezione per la tettoia nella scheda prevista in demolizione) di “Ristrutturazione edilizia f1, ampliamento e trasferimento volumi”.

Il fabbricato collabente ad uso abitazione colonica insistente sulla attuale particella 26, è dotato di scheda ed individuabile con il numero 170, categoria di intervento “Restauro e risanamento conservativo”.

Anche la linea enel che attraversa da est a ovest l'intera azienda agricola è dotata di autonoma scheda identificativa, trattasi della scheda n° 1021 categoria di intervento "Manutenzione straordinaria b)".

Il Certificato di Destinazione Urbanistica si è allegato, v. citato doc. L6.08 Lo stralcio del R.U.E. – RISCHIO IDROGEOLOGICO con indicata l'ubicazione del compendio immobiliare, quello del PTPR e PTCP 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, unitamente alle tre schede dei fabbricati e linea enel su descritti, si allegano (v. doc. L6.10)

L6.13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui ai progetti autorizzativi delle singole porzioni, approvati dal competente Comune (in sostanza un progetto per realizzazione di vasca liquami poi NON eseguita ed un progetto di ristrutturazione dell'allevamento corpo 2) con corpi di fabbrica meglio rappresentati nella Tavola Grafica n° 2 e nella Tavola Grafica n° 3 unitamente alle porzioni di fabbricato da ritenersi abusive e in 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 138)

✚ La **tettoia sul retro da demolire** ed il **silos** posto sul suo lato nord **non risulta autorizzato** (salvo quanto possa emergere in seguito pare di datazione successiva all'1.09.1967); **trattasi di difformità sanabile, fatta salva** per l'acquirente la possibilità della integrale rimozione.

ALLEVAMENTO SUINI (pc 138)

✚ I **due silos installati non risultano autorizzati** (salvo quanto possa emergere in seguito sembrano di datazione successiva all'1.09.1967) e **fatta salva** per l'acquirente la possibilità della integrale rimozione.

✚ Il **bacino di stoccaggio liquami non risulta autorizzato**. Lo stesso nella posizione in cui si trova **NON risulta sanabile sotto il profilo edilizio** in quanto **in parte fuoriesce dalla proprietà** ed insiste su terreno demaniale.

Qualora l'acquirente abbia intenzione di proseguire l'attività di allevamento suinicolo, la problematica si pone (anche più semplicemente se il tutto fattibile in termini di permuta dei terreni come sopra descritto al precedente *Punto L6.02.4* visto che parte della pc 138 è occupata dalla strada pubblica e dal greto del fiume Voltre).

E' pur vero, che fino ad oggi, nessuno ha posto il detto problema all'attuale società esecutata, o quantomeno nulla di ciò risulta all'esperto.

Dall'esame dell'ortofoto del 1976, **la tettoia posta di testata a sud** dell'allevamento corpo 1, **NON risulta** "visibile" e lo stesso dicasi per **la concimaia**. Nella scheda n° 169, che congiuntamente tratta tutti i corpi di fabbrica insistenti sulla pc 138, solo la tettoia più volte citata e posta isolata sulla corte, viene indicata "da demolire" mentre su tutto il resto nulla viene riferito. Certo è, che nel momento in cui si andrà a presentare un progetto di recupero dei vari fabbricati (abitazione o allevamento o entrambi) il Comune analizzerà più in dettaglio tutti questi aspetti e potrebbe emergere la necessità di procedere ad una Sanatoria edilizia (qui non contemplata per la detta tettoia, in quanto rappresentata nella planimetria del progetto del 2004 ed in quello precedente del 1997 ed il Comune nel merito nulla ha mai obiettato), o diversamente potrebbe essere necessario procedere alla demolizione di una porzione di fabbricato (tettoia nel caso di specie). **Tutta questa materia, visti i pochi progetti rintracciati è molto complessa e facilmente soggetta a modifiche rispetto alle ipotesi qui formulate.**

CORTE - MANUFATTI ED OPERE NON REGOLARI PRESENTI SULLA CORTE PARTICELLA 138

 Il **bacino di stoccaggio liquami è stato realizzato in assenza di titolo edilizio** ma per le motivazioni su esposte, vista la sua collocazione in parte fuori dalla proprietà, non risulta sanabile.

Si potrebbe ipotizzare una sanatoria relativa alla sola porzione insistente sulla pc 138 (?); domanda con difficile risposta da dare in questa sede da parte dell'esperto. Necessita comprendere quale possa

essere *pro tempore* il parere del Comune in merito.

Di seguito quindi, nulla sarà previsto (e quindi defalcato in terminie conomici dal valore di stima dell'immobile) per il detto bacino di raccolta liquami, **restando tutte le eventuali problematiche**, per quanto ad oggi comprensibili e dettagliabili e salvo se anche per altro, **in capo all'acquirente.**

Qualora fosse ipotizzabile procedere con una Sanatoria Edilizia parziale, 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 fatto salvo tutto quanto sopra già detto nel merito.**

✚ Nella corte insiste una **tettoia isolata** che deve essere **integralmente demolita in quanto non sanabile.** Vedasi al riguardo la **Tavola Grafica n° 2 e la Tavola Grafica n° 3.**

✚ Nel corte insiste un **container frigorifero che deve essere rimosso.**

FABBRICATO COLLABENTE ad USO ABITAZIONE COLONICA (pc 26)

✚ Trattandosi di **fabbricato esistente da data ben anteriore al 01.09.1967** per il quale in Comune a Civitella di Romagna non si sono rintracciati titoli edilizi di sorta, **lo stesso è da ritenersi privo di abusi e/o difformità edilizie,** rimandando per la sua consistenza "legittima" alla scheda n° 170 redatta dal Comune medesimo ed allegata, v. citato doc. L6.10

 **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' (molto dipenderà dall'atteggiamento che di fronte alle
dette problematiche avrà il Comune competente e per esso il
funzionario incaricato), **ritenendosi quale onere a carico e**
cura dell'acquirente, eventualmente anche quanto qui
non descritto, non contemplato ed in termini economici
non dedotto dal valore distima dell'immobile.

Non saranno qui quantificati costi tecnici da defalcare dal valore di stima
dell'immobile (restando questi pertanto tutti in carico all'acquirente),
relativi alla richiesta dell'Abitabilità\Agibilità e per quanto altro
ulteriormente necessario, stante lo stato in cui i detti corpi di fabbrica si
trovano (tutti necessitano della presentazione di una pratica edilizia
complessa per la loro ristrutturazione solo a seguito della quale potrà essere
rilasciata l'Abitabilità\Agibilità) ed in forza del fatto che la valutazione del
perito estimatore terrà conto dello stato attuale in cui i detti fabbricati si
trovano.

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, l'ortofoto del 1976 e lo stato di fatto.

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 che per il caso di specie non avrebbero potuto rendere conto dello stato dei luoghi.

Si rimanda alla visione delle 3 Tavole Grafiche ed in particolare per i fabbricati della Tavola Grafica n° 2 e n° 3 mentre per i terreni e linee elettriche esistenti alla visione della Tavola Grafica n° 1 ed al rilievo fotografico citato doc. L6.04-B

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 L6.14*, 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 prezziario 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 (rimozione delle 2 tettoie, con trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, ivi compreso il manto di copertura in *eternit*), **somma l'importo complessivo arrotondato di € 4.500,00** circa che **sarà detratto** in seguito al *Punto L6.20.4* e *Punto L6.20.5* **dal valore di stima dell'immobile.**

Si segnala ulteriormente la presenza di coperture in lastre di *eternit*, anche su parte dell'allevamento corpo 1 (parte terminale a sud con falda unica inclinata e sulla adiacente tettoia), oltreché sui due corpi posti a sud e nord della casa colonica e salvo se altrove (**parte** del fabbricato collabente **pc 26?**)

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 e l'esistenza dei fabbricati, dichiarata nell'atto notarile di provenienza dei beni, già alla data del 01.09.1967** (unica eccezione la tettoia isolata nella corte da demolire) 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 e nemmeno di conformità degli impianti accessori,

L6.14) 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 potrebbero non rientrare nella detta casistica** (silos ed altro), **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 e stante la complessità della questione ed anche in via prudenziale nei confronti dell'acquirente** (difformità 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 L6.20.4 e L6.20.5*

Unitamente alla Sanatoria edilizia potrebbe essere necessaria la presentazione di una sanatoria sismica; ciò dipende da diversi fattori, quali la data di realizzo dell'abuso, le caratteristiche intrinseche dell'opera da sanare, ecc., dati che dovrà attestare il nuovo acquirente.

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.

Essendo **l'immobile** oggetto di perizia, per quanto sopra descritto, in ordine alle **complesse difformità ed abusi edilizi** sopra elencati 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 con
bacino di stoccaggio liquami posto in parte oltre la proprietà pignorata ed
insistente su terreno di proprietà demaniale, il tutto da rapportarsi ai titoli a
suo tempo rilasciati e sopra descritti oltre alla ortofoto del 1976 ed 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 questione del bacino di stoccaggio liquami, 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 L6.20.4 e L6.20.5*), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in riferimento a tutto quanto sopra descritto e per il caso di specie, alla particolare complessità.**

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Non ne sono risultate all'Esperto, anche in riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di competenza.

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

Le ragioni di credito del precedente e 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).

L6.15) 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.**

**L6.16) 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. L6.11)

Abitazione colonica (Fg 32, pc 138 sub 1)

L'Attestato è stato redatto in data **19.01.2024 n° 02624-519628-2024** ed è quindi valida fino al 19.01.2034. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" EP 253,44 kwh\m²\anno**

Allevamento suinicolo (Fg 32, pc 138 sub 2)

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

Abitazione collabente (Fg 32, pc 26)

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

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

L6.17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato “parte de qua” dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE (segue specifica casistiche) ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA

Per quanto attiene all'**allevamento suinicolo**, accatastato nell'insieme autonomamente (**foglio 32, particella 138 sub 2**, Categoria D\10), **è esente 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 32, particella 26**, Categoria F\2), **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

L6.18) 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 L6.02.2.1

Le planimetrie catastali dei vari fabbricati, depositate presso il *Catasto* di Forlì, sono state richieste dall'esperto ed allegate (v. citato doc. L6.02-A).

L6.19) 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.

L6.20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.

L6.20.1) CRITERI ADOTTATI

Per il fabbricato colonico ad uso abitazione con relativi servizi al piano terra, il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" determinato per comparazione diretta mediante il metodo monoparametrico 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 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.

Per quanto attiene all'allevamento crollato in parte -corpo 2- vista la sua possibile ricostruzione con il medesimo utilizzo, si farà riferimento al valore di ricostruzione come determinato per l'allevamento corpo 1, ma parametrato ad una percentuale del suo sedime ricostruibile.

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 recuperare mediante restauro e risanamento conservativo 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 138 sub. 1)

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 all'allevamento suinicolo e nell'insieme facente parte di una ampia azienda agricola). Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero fabbricato, non utilizzato da molto tempo e prossimo ad uno stato di collabenza (v. rilievo fotografico citato

doc. L6.04-A); il fabbricato in questione non è oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria da almeno 40 anni o forse anche da più tempo ed allo stato lo si può definire in totale abbandono.

Lo stesso appare privo di qualsivoglia impianto tecnologico.

L'immobile oggetto di stima è stato meglio già descritto in precedenza (stato di conservazione che non ne consente un utilizzo se non prima di una radicale ristrutturazione, viste anche dall'esterno alcune lesioni alle murature portanti); internamente l'abitazione non è stata ispezionata dall'esperto in quanto non accessibile o meglio in uno stato tale da non poter garantire un'ispezione in sicurezza.

La corte dell'immobile, in comune con l'allevamento suinicolo, non è delimitata da strutture fisse (recinzioni simili, fatto salvo per una sbarra posta in corrispondenza dell'accesso carrabile), ed in fatto è un tutt'uno con i medesimi mentre i mezzi agricoli sembrano utilizzare per le normali lavorazioni agronomiche l'accesso dalla strada provinciale (che conduce, molto malamente, anche al fabbricato collabente insistente sulla pc 26).

Gli impianti sono inesistenti e pertanto nulla da relazionare al riguardo.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona, a prevalente destinazione agricola; l'immobile è posto in zona collinare e **dista circa 18 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 di 100 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 "basso" 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 il medesimo 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, ma i costi sarebbero ingenti e presumibilmente fuori mercato per la posizione.

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 – ALLEVAMENTO SUINI (pc 138 SUB. 2)

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 Civitella di Romagna o di

Comuni limitrofi) 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 Civitella di Romagna o 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 da rimettere in funzionamento per l'allevamento corpo 1 e da ricostruire per l'allevamento corpo 2 (infatti, la porzione non crollata, difficilmente risulta compatibile con un nuovo allevamento costruito nella porzione crollata).

I due fabbricati adibiti ad allevamento hanno struttura portante costituita da muratura in mattoni perimetrale con tetto a due falde e catene in *ferro*, molto deteriorate, che contrastano la spinta del tetto. Proprio la rottura di queste, ha provocato il crollo parziale del fabbricato 2.

Gli impianti esistenti 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 75% per rapportarli allo stato del fabbricato corpo 1 (in quanto per quello di cui al corpo 2, in parte

crollato, si ragguaglierà la superficie ricostruibile, con un coefficiente parametrabile al valore della cd. potenzialità edificatoria) e tenuto ulteriormente in conto che i costi per la messa in pristino dei luoghi, dati dalla demolizione integrale dei manufatti insistenti sulla corte sono stati distintamente già quantificati e saranno posti in detrazione dal valore di stima dell'immobile (*Punto L6.20.4 e L6.20.5*).

La riduzione del costo di ricostruzione come di seguito ricavato desunto dal Listino della locale CCIAA **del 75%** è da intendersi **comprensiva della percentuale di deprezzamento dell'immobile e della demolizione integrale del fabbricato corpo 2, con trasporto a rifiuto delle macerie già esistenti in loco e di quelle rinvenienti dalla demolizione della porzione non crollata** e tenuto conto delle caratteristiche dello stesso e tenuto ulteriormente in conto della sua struttura portante e della vetustà che comunque non è nota con certezza.

Il *costo di ricostruzione deprezzato* si dovrà riferire ad immobili, **aventi destinazione d'uso rurale\allevamenti agricoli con struttura portante come quella sopra descritta** (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 sufficientemente accettabili).

Considerato che per l'immobile oggetto di stima, si può ipotizzare ai fini della sua appetibilità di mercato, l'utilizzo attuale ad allevamento suinicolo, 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.

FABBRICATO COLLABENTE (pc 26)

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, nell'ultimo tratto nemmeno più individuabile in loco.

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

Con il detto criterio, in riferimento ai valori medi delle abitazioni civili della zona del forese di Civitella di Romagna, 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 26 di mq 1.634).

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 26 di mq 1.634).

TERRENI AGRICOLI (foglio 32)

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 monparametrico.**

Il terreno agricolo è posto in zona collinare, lavorabile per una superficie pari al 50% ca. rispetto a quella complessiva catastale dei soli terreni agricoli con l'esclusione quindi delle corti dei fabbricati; ha andamento inclinato ed ha un buon fronte strada (sia lungo la strada principale di accesso all'allevamento e sia lungo la strada provinciale di accesso ai terreni agricoli ed al fabbricato collabente pc 26) ed è ubicato, quale indirizzo primario, alla via podere Traversagne di Sotto, località Giaggiolo.

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. L6.08) sopra inserito integralmente nel testo del presente elaborato.

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

Il valore di stima determinato mediante il metodo della *comparazione diretta*, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro da riferire alla superficie commercialmente vendibile, che si tiene pari a quella catastale diversificata fra quella coltivabile e quella non coltivabile (incolto sterile).

L6.20.2) 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 138sub. 1)

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 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 oltre al fatto che la detta abitazione è posta nello stesso contesto cortilizio dell'allevamento suinicolo.

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 **€ 275,00 al mq** dato dalla media fra €/mq 250,00 ed €/mq 300,00.

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 e della superficie commerciale complessiva di circa mq 250,00** (valori espressi a corpo da €60\65.000 ad € 80.000 che mediati fra di loro e divisi per la superficie commerciale di seguito determinata di mq 250,00 ca. portano ad un valore unitario di €/mq 285,00 molto prossimo a quello noto all'esperto e di seguito ricavato mediante ragguagli dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena).

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 B – R1 – Colline del Montone e del Bidente, Castagnolo, Nespoli, **Voltre**, Seguno, Cigno, Civorio (ove posto il nostro immobile) relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 1° semestre 2023, per **destinazioni di tipo residenziale – civile abitazione** in **stato di conservazione NORMALE** e da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 880,00 ad un massimo €\mq 1.200,00

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 60 ed il 70% oltre ad una ulteriore riduzione da farsi per la collocazione oggettiva dell'immobile nello stesso contesto cortilizio dell'allevamento suinicolo.

Operando dal valore medio OMI (€\mq 1.040,00) una riduzione di circa il 65% per lo stato di conservazione oltre ad altra riduzione del 25% per il contesto cortilizio in cui il fabbricato si trova, si arriva al valore di €\mq 273,00 molto prossimo a quello noto all'esperto (€ 275,00 al mq) ed assunto tramite informazioni dagli operatori del settore (seppur con valutazioni a corpo che nella media portano ad un valore unitario di €\mq 285,00).

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 che sarà dato dalla media dei valori noti, desunti ed assunti presso gli operatori del settore.

Il valore diviene quindi il seguente:

(Valore noto € 275,00 al mq + valore dedotto OMI € 273,00 al mq + valore assunto informazioni €\mq 285,00) : 3 = €\mq 277,67 che si arrotonda ad **€\mq 278,00**

Si ritiene che **il valore come sopra indicato di € 278,00 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 € 278,00 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 ed ubicazione in cui il medesimo si trova.**

ALLEVAMENTO SUINICOLO (PC 138 sub. 2)

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 muratura con copertura a due falde e tiranti in ferro, con altezze interne variabili dai 2 ai 3 metri al tirante, per lo stato in cui lo stesso ora si trova (corpo 1), sopra ampiamente descritto, è di **€ 175,00 al mq** (media fra il valore €/mq 150,00 minimo ed il valore di €/mq 200,00 quale massimo).

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.

Per il corpo 2 in parte crollato, dovendosi quantificare il valore della cd. potenzialità edificatoria, in quanto per la medesima superficie ricostruibile integralmente, si procederà al ragguaglio della sua superficie coperta in quota del 10% (trattandosi di allevamento la percentuale appare più che congrua), applicando per la detta superficie ragguagliata il valore unitario finale che di seguito sarà determinato

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 2,5%** che ricomprende anche le opere sulla stessa insistenti (bacino stoccaggio liquami con le problematiche già ampiamente descritte, silos, concimaia 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 FORLI'-CESENA

Si deve precisare che il Listino della locale CCIAA anche per le opere compiute relative ad immobili che per analogia si possono intendere similari 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 similari 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 congruamente 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 65-75%** (da due terzi a tre quarti di riduzione circa) 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:

$$\text{€\mq 561,00} \times -70\% = \text{€\mq 561,00} - 392,70 = \text{€ 168,30 arr. } \underline{\underline{\text{€\mq 168,00}}}$$

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 175,00 e l'altro dato dal listino della locale Camera di Commercio, opportunamente *deprezzato* come sopra meglio descritto, che è stato determinato in €\mq 168,00

Il valore medio del costo di ricostruzione deprezzato relativo al fabbricato ad uso allevamento suinicolo risulta dalla media dei valori di cui sopra:

$$(\text{€\mq 175,00} + \text{€\mq 168,00}) : 2 = \text{€\mq 171,50 arrotond. ad } \underline{\underline{\text{€\mq 172,00}}}$$

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 2,5% 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 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 **€ 1.100,00 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 la sua supericie\volumetria da normativa edilizia vigente NON è trasferibile (v. scheda del fabbricato n° 10 inserita nel sopra citato doc. L6.10) **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** (soprastante strada provinciale).

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** (fabbricato collabente).

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 B – R1 – Colline del Montone e del Bidente, Castagnolo, Nespoli, **Voltre**, Seguno, Cigno, Civorio (ove posto il nostro immobile) relativi agli ultimi disponibili, ovvero quelli del 1° semestre 2023, per **destinazioni di tipo residenziale – civile abitazione** in **stato di conservazione NORMALE** e da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 880,00 ad un massimo €\mq 1.200,00 mentre per la tipologia di **ville e villini** in **stato di conservazione NORMALE** e da riferirsi alla superficie lorda, vanno da un minimo di €\mq 980,00 ad un massimo €\mq 1.300,00

Considerata la metodologia di stima (complementare) il valore di riferimento sopra indicato e di conoscenza e assunto mediante informazioni dall'esperto NON sarà quello massimo, bensì quello medio, in quanto come detto la potenzialità edificatoria del fabbricato collabente non è trasferibile e l'intervento edilizio previsto da normativa edilizia è di *restauro e risanamento conservativo* equindi necessita di maggiori costi di esecuzione.

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 MEDIO OMI al finito €\mq 1.090,00

(media fra il valore minimo [880] e massimo [1.300] sopra indicati.

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

Si ritiene che i valori come sopra indicati siano congrui, in quanto nei medesimi si ricomprende anche il valore della corte dell'esistente fabbricato collabente di mq 1.634 catastali.

Stante quanto sopra l'esperto ritiene corretto adottare il valore unitario MEDIO fra il valore noto all'esperto di €\mq 1.100,00 e valore come sopra ricavato di €\mq 1.090,00

Si ricava il VALORE MEDIO di **€ 1.095,00 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 32)

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

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

-seminativo €\mq 1,50 equivalenti ad €\Ha 15.000,00 (mq 135.000 ca.)

-incolto sterile\calanchi €\mq 0,20 equiv. ad €\Ha 2.000,00 (mq 143.009)

Anche le informazioni assunte presso operatori del settore portano a valori

similari 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 seminativo ed in parte incolto, nel medesimo risulta anche insistente il laghetto, ricordando per questo, che è privo di autorizzazione (ancorché risulta comunicazione alla Provincia di Forlì del 2001 per la sua manutenzione e mantenimento).

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, zona B, i valori dei terreni dei Comuni di Civitella di Romagna, Modigliana e Predappio e che per la **coltura di seminativo**, il **Valore Medio** (uguale per tutti i Comuni sopra indicati) è di €\Ha 16.150,00 equivalenti ad **€\mq 1,615** e che per l'**incolto sterile**, il **Valore Medio** (uguale per tutti i Comuni sopra indicati) di €\Ha 2.000,00 equivalenti ad **€\mq 0,20**

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%.

L6.20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI PER LE COSTRUZIONI (ABITAZIONE COLONICA, ALLEVAMENTO SUINICOLO ora dismesso, TUTTI nella PC 138 OLTRE al FABBRICATO COLLABENTE PC 26)

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 L6.02.4 –descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nelle planimetrie delle **3 TAVOLE GRAFICHE** redatte dall'esperto, citati doc. L6.03-A, L6.03-B e L6.03-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.

ABITAZIONE COLONICA

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE PIANO TERRA H = ML 2,85 trattasi di altezza abitabile	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 117,60		MQ 117,60	1,00	117,60
ABITAZIONE PIANO PRIMO H = ML 3,00\3,10	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 117,40		MQ 117,40	1,00	117,40
SERVIZI AL PIANO TERRA - SGOMBERO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 42,10		MQ 42,10	0,25	10,53
ALTRI SERVIZI PRECARI AL PIANO TERRA che potrebbero essere ritenuti incongrui in sede di ristrutturazione integrale con ESCLUSIONE del pollaio	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 68,75		MQ 68,75	0,05 visto lo stato e finiture e la probalile incongruità	3,44
TOTALE PARZIALE					248,97
CORTE COMUNE, QUOTA PARTE	QUANTIFICATA IN MISURA DEL 2,5% RISPETTO ALLA SUPERFICIE LORDA $MQ\ 248,97 \times 0,025 =$ MQ 6,22		MQ 6,22	1,00	6,22
TOTALE PARZIALE					255,19
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					- 0,19
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					255,00

ALLEVAMENTO SUINICOLO

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ALLEVAMENTO SUINICOLO CORPO 1 PIANO TERRA H al TIRANTE ML 2,70	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 334,65		MQ 334,65	1,00	334,65
TETTOIA CORPO 1 PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 60,35		MQ 60,35	0,15	9,05
ALLEVAMENTO SUINICOLO CORPO 1 PIANO TERRA CROLLATO IN PARTE	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 122,25 non crollato + MQ 242,95 CROLLATO = MQ 365,20		MQ 365,20	0,10 parametro della sola potenzialità edificatoria. Superficie ricostruibile	36,52
TOTALE PARZIALE					380,22
CORTE	QUANTIFICATA AL 2,5% MEDIANTE INCREMENTO DEL VALORE UNITARIO, VISTO IL METODO DI STIMA ADOTTATO				0
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					-0,22
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					380,00

FABBRICATO COLLABENTE ad uso ABITAZIONE COLONICA

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE PIANO TERRA e PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 300,00		MQ 300,00	1,00	300,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					300,00

TERRENO AGRICOLO

Riepilogo superfici e coltivazioni in atto (v. Punto L6.02.4 e L6.20.02)

-seminativo mq 135.000 ca.

-incolto sterile\calanchi mq 143.009 ca.

L6.20.4) 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 L6.20.2)

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 255,00 x €/mq 278,00 = € 70.890,00

arrotondato ad **€ 71.000,00**

ALLEVAMENTO SUINICOLO

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 380,00 x €/mq 172,00 = € **65.360,00**

Incidenza corte 2,5% su € 65.360,00 = € **1.634,00**

Incidenza spese tecniche 7,5 % su € 65.360,00 = € **4.902,00**

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 71.896,00

arrotondato ad **€ 72.000,00**

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 300,00 x €/mq 109,50 = € **32.850,00**

(valore unitario € 1.095,00 al 10% = € 109,50)

Riduzione del 25% (stato del vialetto interno di collegamento con la via pubblica) su € 32.850,00 = € **-8.212,50**

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 24.637,50

arrotondato ad **€ 24.500,00**

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

-**seminativo** mq 135.000 ca. x €/mq 1,50 = € 202.500,00

-**incolto** mq 143.009 ca. x €/mq 0,20 = € 28.601,80

Totale valore provvisorio = € 231.101,80

Riduzione 2,5% per servitù linee elettriche

€ 231.101,80 -2,5% = € 5.777,55 € -5.777,55

TOTALE VALORE DI MERCATO TERRENI € 225.324,25

arrotondato ad **€ 225.500,00**

RIEPILOGO VALORI IMMOBILIARI

DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
ABITAZIONE COLONICA	71.000,00	
ALLEVAMENTO SUINICOLO	72.000,00	
FABBRICATO COLLABENTE USO ABITAZIONE COLONICA	24.500,00	
TERRENI AGRICOLI	225.500,00	
TOTALE VALORE DEI VARI CESPITI IMMOBILIARI	393.000,00	

✚ DEDUZIONE COSTI per SANATORIA EDILIZIA

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € **8.000,00** per la Sanatoria; si rimanda al *Punto L6.14*

✚ DEDUZIONE COSTI per MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

Sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € **4.500,00**; si rimanda al *Punto L6.13.3*

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

Per l'immobile in oggetto, necessita la redazione di nuove planimetrie catastali (stante fra le altre, l'avvenuto crollo parziale dell'allevamento suinicolo corpo 2 – v. **Tavola Grafica n° 2 e Tavola Grafica n° 3**); i costi sono stati quantificati dall'esperto in complessivi € **4.500,00** (v. *Punto L6.02.02.1*) 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 L6.20.2* 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, **relativamente ai soli terreni, sono affittati**, con **contratto di affitto NON opponibile all'acquirente** in quanto sottoscritto e registrato dopo l'avvenuta notifica del pignoramento immobiliare (Es. Imm. 165\2022); i fabbricati sono invece detenuti dall'esecutato.

Visto lo stato di possesso, tutti i beni pignorati 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 RISCONTRATI DALLO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, che come nel titolo del paragrafo indicato, comprende sia la **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.

L6.20.5) 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 **€ 338.000,00** diconsi euro trecentotrentottomila/00 come meglio risulta dalla Tabella che segue:

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'intero compendio immobiliare	+ 393.000,00	
2	Deduzione costi per sanatoria edilizia	-8.000,00	
3	Deduzione costi per la messa in pristino dei luoghi.	-4.500,00	
4	Deduzione costi per la redazione delle planimetrie catastali.	-4.500,00	
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	+ 376.000,00	
10	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni non emendabili eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale (€ 376.000,00 x 0,10 = € 37.600,00)	- 37.600,00	
11	VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	+ 338.400,00	
12	ARROTONDAMENTO in MENO	400,00	
13	VALORE FINALE DI STIMA INTERO COMPENDIO IMM.	<u>338.000,00</u>	

L6.21) 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.

L6.22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Abitazione al piano terra e primo, **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 Podere Traversagne di Sotto n° 103 e dista 18 Km ca. dal centro storico di Civitella di Romagna 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 L6.02.04 a cui si rimanda integralmente** anche per la prescrizione 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 e tabella riepilogativa delle superfici dei terreni (totali mq 285.843 compresivi delle superfici delle corti dei fabbricati, particelle 26 e 138).

Tavola Grafica n° 2 – Stato di fatto dei fabbricati (abitazione colonica e allevamento suinicolo);

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. L6.03-A, L6.03-B e L6.03-C

SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DA LINEE ELETTRICHE AEREE ESISTENTI

Si rimanda integralmente al precedente *Punto L6.02.04*

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Si rimanda al *Punto L6.02.4*

REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di ALLEVAMENTO presso ARPAE FORLI'

Si rimanda integralmente al *Punto L6.02.4*

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

L'intero compendio immobiliare, al momento potrebbe essere locato per i soli terreni, in quanto per poter locare i fabbricati necessitano lavori importanti e costosi.

Il terreno potrebbe essere locato, al canone di € 3.500,00 annui.

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

L6.23) 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**.

L6.24) 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

L6.25) ACQUISISCA VISURA DELLA CAMERA DI COMMERCIO.....

Presso la locale **Camera di Commercio** l'esperto ha provveduto a richiedere la **visura camerale storica** della società eseguita (v. doc. L6.12)

L6.26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....

Il fabbricato colonico non risulta abitato.

L6.27) 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.

L6.28) 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.**

**L6.29) 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 relativo al presente Lotto 6** (gli elaborati di cui ai Lotti dal n° 1 al n° 5 sono già stati depositati dall'esperto), entro il 06.04.2024 (trenta giorni prima dell'Udienza fissata per il 07.05.2024).

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 06.04.2024,) 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.**

L6.31) 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.**

L6.32) 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.

L6.33) ALLEGATI - LOTTO 6

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO;

DOC. L6.02) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE (abitazione colonica, allevamento suinicolo e fabbricato collabente); **MAPPA CATASTALE** perimetrata, rappresentativa dell'intera superficie dei terreni per mq 285.843; **VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e TERRENI e CONFINANTI;**

DOC. L6.03) TAVOLA GRAFICA n° 1 – STATO DI FATTO DELL'INTERO PODERE per SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE E **TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI;**
TAVOLA GRAFICA n° 2 – STATO DI FATTO DEI FABBRICATI (abitazione colonica e allevamento suinicolo);
TAVOLA GRAFICA n° 3 – DIFFORMITA' e ABUSI EDILIZI E RAPPRESENTAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE SINGOLE PORZIONI CHE COMPONGONO CIASCUN FABBRICATO;

DOC. L6.04) FOTO ESTERNI ED INTERNI (queste solo ove possibile)
DELL'ABITAZIONE COLONICA, ALLEVAMENTO SUINICOLO, TERRENI,
LINEE ELETTRICHE E FABBRICATO COLLABENTE;
DOC. L6.05) ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI DEL 19.03.1991 E NOTA
RETTIFICATIVA DEL MEDESIMO DEL 19.09.1997 CHE PER'ALTRO NON
INTERESSA I BENI DEL PRESENTE LOTTO 6;
DOC. L6.06) VISURE CONSERVATORIA;
DOC. L6.07) CONTRATTO DI AFFITTO DEI SOLI TERRENI DEL 01.10.2022
REGISTRATO A FORLI' IL 14.02.2023 N° 957 SERIE 3T NON OPPONIBILE
ALL'ACQUIRENTE;
DOC. L6.08) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
DOC. L6.09) PRECEDENTI EDILIZI;
DOC. L6.10) STRALCI DEL RUE – PSC – PTPR - PTCP - RISCHIO IDROGEOLOGICO E
SCHEDE DEI FABBRICATI (PC 138 E PC 26) E SCHEDA LINEA
ELETTRICA;
DOC. L6.11) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (casa colonica pc 138 sub. 1);
DOC. L6.12) VISURA CAMERA DI COMMERCIO DELLA SOCIETA' ESECUTATA.

Cesenatico lì 25 gennaio 2024

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Magnani