

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**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO 6

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

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 DELLA
PROPRIETA' INDICATIVO. SI RIMANDA PER IL PERIMETRO ESATTO ALLA
TAVOLA GRAFICA N° 1**



AEROFOTO - RAPPRESENTAZIONE DEI FABBRICATI e DEL LAGHETTO

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 realizzati 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** (vedi foto inserite nel testo della perizia)

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 evidenziatura 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 evidenziatura 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 è trattato meglio l'argomento in perizia 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'espereto 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 è descritto meglio l'argomento in perizia al *Punto L6.13.1*

Quanto sopra, meglio risulta dalla visione dell'allegato alla perizia 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**.

Le diverse coltivazioni di seminato, 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 nell'aerofoto inserita nel testo del presente documento (laghetto 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, 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 è meglio riferito in perizia 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 è riferito in perizia 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** 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, in perizia allegato 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 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 è relazionato in perizia 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 già inserite nel testo della perizia ed alla visione dei luoghi da parte del futuro acquirente.

Per la determinazione delle **opere difformi ed abusive**, si è fatto **riferimento alle foto aeree del 1976** relative ai luoghi che ci interessano per i vari corpi di fabbrica ed in perizia **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 nei primi del '900 risultando già rappresentati

nelle mappe catastali di impianto (primi anni '20 del secolo scorso per il fabbricato collabente 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).

I fabbricati del presente **Lotto 6 sono tutti privi del Certificato di Abitabilità\Agibilità;** v. in perizia *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. allegato alla perizia **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. allegato alla perizia **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 alla perizia (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 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 allegato alla perizia, citato 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 inserito direttamente nel testo della perizia a cui si rimanda integralmente (Punto L6.02.4), attualmente il numero di capi complessivamente allevabili ed autorizzati da ARPAE è di 400 suini da ingrasso.

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 del 29.06.2022 modif. n° 12)

L'Autorizzazione della Provincia di Forlì-Cesena, ancorché scaduta, è stata allegata alla perizia (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 AGRONOMIC”**

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. in perizia allegati doc. L6.03-B e L6.03-C).

La **Relazione Geologica** si allega alla perizia (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.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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 X 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 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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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 - Seminato 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 - Seminato 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 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 e 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 ed allegata alla perizia.

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 e di conseguenza 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 fatta eccezione per la porzione della pc138 in fatto occupata da strada e greto del fiume Voltre 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 è operata in perizia, 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 è relazionato in perizia 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 e da 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 in perizia al *Punto L6.20.4 e L6.20.5*) resta la planimetria catastale, come allegata alla perizia, v. citato doc.L6.02-A.

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**

CONFINANTI

L'immobile confina con ragione a nord (particelle 12, 13, 58 e 118);
ragione a nord (particella 120); ragione a ovest
(particella 107); ragione a ovest (particelle 18 e 19);
ragione a sud (particelle 23 e 47); Fosso delle Traversagne a sud;
strada pubblica a est; salvi se altri.

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

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

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

REGIME FISCALE

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

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

CASA COLONICA piano terra e primo

PC 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 allegato alla perizia, 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 in perizia al *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** entrambe allegate alla perizia.

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 non compare nemmeno il laghetto artificiale posto sulla pc 46

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 **messsa in pristino dei luoghi** e per le **difformità edilizie sanabili** per le quali si potrà richiedere la Sanatoria Edilizia.

AUTORIZZAZIONE LAGHETTO

Nulla è stato ritrovato al riguardo.

Si rimanda alla perizia *Punto L6.13.3*

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

SANATORIA

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili 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,** quantificati dall'Esperto in € **8.000,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune **sono stati in perizia 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.**

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

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

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).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

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. eseguita 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.**

Con osservanza.

Cesenatico lì 25 gennaio 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani